

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

2018

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB 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	Marianne Larsen Krofenne 15 6780 Skærbæk	25596659 deplace@larsen.mail.dk
Bestyrelsesmedlem	Kai Hansen Mellemgade 1 A 6780 Skærbæk	20 20 55 09 kaigas@bbsyd.dk
Bestyrelsesmedlem	Aase Hansen Krofennen 23 6780 Skærbæk	25601613 Hansen.aase@gmail.com
Bestyrelsesmedlem	Tommy Blume Nielsen Mellemgade 1 a, 2. sal tv 6780 Skærbæk	23293460 tommybni@gmail.com

Bestyrelsen:.....	1
Beretning.....	3
Renoveringer.....	3
SALUS Boligadministration A.m.b.a	3
Venteliste / medlemskab.....	4
Udlejning.....	4
Hjemmeside	4
Afdelingerne.....	5
Boligselskabernes Landsforening	5
8. kreds (Sønderjylland).....	5
Landspolitisk.....	6
Afslutning.....	9
Årsregnskab 2018	10
Hovedforeningen.....	11
Afdelingerne.....	15

Beretning

I marts kom så det i nytårstalen bebudede ghetto-udspil fra regeringen. Der var stor debat i medierne, da forslaget var ret gennemgribende. Heldigvis betyder det ikke noget for Skærbæk Boligforening, idet vi ikke er på nogle lister.

Dog tages der rigtig mange midler fra Landsbyggefonden til at fjerne boliger i de såkaldte Hårde Ghettoer. De midler kommer selvfølgelig til at mangle ved andre renoveringer, som så må udsættes.

Jeg vil gerne fremhæve det gode samarbejde der er mellem boligforeningerne og Tønder kommune, som kommer til udtryk bl.a. gennem de årlige dialogmøder.

Renoveringer

Afdeling 5 Krofennen samt afdeling 9 - Gesingparken

De store renoveringer i afdeling 5 og 9 blev afsluttet i 2017. Udskiftningen af køkkenerne i afdeling 9 – Gesingparken blev afsluttet i starten af 2018.

Mellemgade og Genvejen

Her vil jeg genbruge, hvad jeg sagde ved sidste og forrige generalforsamling 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. Ja det sidste er, at boligerne i en periode har huset asylsøger.

Boligerne på Genvejen er blevet 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. For os, som udenforstående er det svært at forstå, idet vi ofte hører om ventelister til en

plejebolig.

At vi, som boligforening, tager det roligt skyldtes, at økonomien helt og aldeles ligger ved Tønder Kommune.



SALUS Boligadministration A.m.b.a

SALUS vokser stadig

SALUS administrerer nu 8 foreninger med over 9.000 boliger.

Vores vicedirektør og chef for økonomifunktionen, servicerer foreningerne fra Aabenraa kommune, administrationschefen servicerer foreninger i Tønder Kommune og den adm. direktøren servicerer foreningerne i Sønderborg Kommune og SALUS.

Der arbejdes på at få udarbejdet en beboer App, som skulle kunne dække beboernes behov for at kontakte administrationen og/eller ejendomsfunktionærerne.

Desuden vil beboeren kunne se de dokumenter, som foreningen ligger inde med for den enkelte.

Administrationsudgiften til SALUS for 2020 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 18A - 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 er atter sat til salg, og denne gang har vi en begrundet håb om at finde en interesseret køber.

Begrundelser herfor er at lokalplanen for området er blevet ændret, så ejendommen nu også kan sælges til beboelse.

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 7 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 heller ikke i 2018 haft nævneværdige problemer med udlejningen af vores boliger, men som omtalt skal vi være meget opmærksomme på hvilke krav fremtidens boligsøgende stiller til en bolig. Vi ser det allerede i dag, nemlig at de fleste boligsøgende hører til 50+ generationen, og den gruppe stiller krav til velindrettede moderne boliger, som de kan blive gamle i.

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.

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

Huslejobetaling

I 2018 er der blevet indbetalt omkring 15,8 mio. kroner, (ren lejeindtægt) hvilket er på niveau med 2017.

Vi vil gerne fremhæve det gode samarbejde med Tønder Kommune for at forebygge ophævelser i forhold til de udsættelsestruede beboere. I den forbindelse nævne den udarbejdede redegørelse om "Fremtidssikring af almene familieboliger i Tønder kommune.

Årets drift

Årets underskud i afdelingerne udgjorde 80 t.kr. for 2018 (2017 0 t.kr)

Årets overskud i afdelingerne udgjorde 445 t.kr. for 2018 (2017 1.761 t.kr).

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

Boligselskabernes Landsforening

8. kreds (Sønderjylland)



Den 4. april var der kredsvalgsmøde i 8. kreds.

Leif Poulsen fra BoligSyd blev valgt til formand og forretningsfører Jan Mortensen fra Nordborg Andelsboligforening blev valgt til næstformand.

Kredsen har 13 repræsentanter inkl. formand og næstformand.

Den 17. og 18. august afholdt 8. kreds arbejdsweekend i Ribe, hvor temaet var vores samarbejde, og hvad vi ønsker at samarbejde om. Rammen for arbejdet var boligpolitik, BL's handlingsplan 18/19 og ikke mindst FN's 17 verdensmål, og hvorledes vi får disse omformet, så de kan bruges i kredsen og i de enkelte boligforeninger.

28. og 29 september afholdtes sammen med 3. kreds weekendkonference i Kolding. På programmet var bl.a. indlæg om hvordan den almene sektor får magt og indflydelse lokalt og regionalt, både overfor politikere, kommuner og borgere. Et andet indlæg med titlen "Hvad gør vi i morgen" påviste metoder, hvorledes den alm. boligsektor løfter sin del af samfundsansvaret i fremtiden.

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

Lykketoft: "40-procentreglen er som at bruge en forhammer – når man kan nøjes med en pincet"

"Store dele af verden vil blive ubeboelig om 30 år. Hvis vi ikke stiller om i en mere bæredygtig retning"

Den almene boligsektor blev målt og vejlet i forhold til FN's verdensmål.

"Vi er i sjælden grad ved at skubbe en meget stor gruppe mennesker ud et sted, hvor de ikke kan leve. Store dele af verden vil blive ubeboelig på grund af oversvømmelser, ørkendannelser og gletsjersmeltinger," sagde Socialdemokratiets tidligere formand, Mogens Lykketoft.

"De vil meget snart banke på, fordi de også vil være her," fortsætter han.

Den tidligere blandt andet finans- og udenrigsminister gjorde det med det samme klart, at vi alle må forberede os på omstillinger.

"Vi er i dag tre gange så mange i verden, som da jeg gik i skole. Og vi rækker alle sammen ud efter jordens ressourcer. Der er en milliard asiater, som gerne vil have samme livsstil som os. To ting ligger fast. De kan ikke få det. Og vi kan ikke beholde vores," forklarede den også tidligere formand for FN's generalforsamling.

Verdensmålene

Skal vores børn og børnebørn have en lang og god fremtid, skal vi fremadrettet ifølge Mogens Lykketoft på en lang række parametre leve betydeligt mere levedygtigt. Parametre, der er formuleret i FN's 17 verdensmål. De omhandler blandt andet sundhed, uddannelse, ulighed/liched, klima, virksomheds-innovation med mere. Og den almene sektor kan gøre en betydelig forskel.

"Det har betydning, hvordan I bygger, hvordan og hvad I handler ind, hvordan I håndterer affaldet, og ikke mindst hvordan i sammen med kommuner og andre aktører planlægger

byerne," sagde han.

Om 40-procentreglen

Og der er meget at tage fat på. Ifølge verdensikonet for bæredygtig adfærd kan vi, kommuner og ikke mindst lovgiverne gøre det betydeligt bedre.

Adspurgt, hvordan han mente elementet i den nyligt indgåede aftale om parallelsamfund, der kan medføre, at 60 procent af de almene boliger i de 16 boligområder på regeringens liste over "de hårdeste ghettoer" muligvis skal nedrives, passer ind i FN's verdensmål om bæredygtighed, svarede han:

"Jeg har ikke været tæt på de forhandlinger. Men jeg har indtryk af, at man i mange af områderne i forvejen er i en positiv udvikling. Det er vel at løse et problem med en forhammer, når man bør benytte en pincet," sagde den igennem mange år store taktiker i Socialdemokratiet.

Optimistisk – trods alt

Mogens Lykketoft var dog nogenlunde optimistisk i forhold til fremtiden.

"Når FN sætter målsætninger, bliver de oftest nået. Eksempelvis målsætningen om at nedbringe den ekstreme fattigdom. Vi er gået fra at være halvanden milliard fattige i verden, til at vi i dag kun er det halve," sagde han og hæftede sig ved, at vi er på vej. Markedet har opdaget, at der kan tjenes penge på denne dagsorden. I Texas er der eksempelvis i dag flere, som arbejder med bæredygtig energi, end der er mennesker i olieindustrien," sagde han.

Lykketoft gav udtryk for, at alle verdensmålene er vigtige. Men der er et akut behov for at få klimaet i balance.

Brug for omtanke

Statsministeren antændte det boligpolitiske fyrværkeri med nytårstalen i 2018, som siden marts bød på hårde politiske armlægninger. Mest centralt var et angreb på Landsbyggefonden, som helt kunne tømme den for penge og sætte renoveringer i stå over hele landet. Det angreb blev afværget, og i stedet blev der afsat øget renoveringsramme til den kø af renoveringsprojekter, der allerede står og venter i de udsatte boligområder, og ligeledes blev der afsat midler til fortsættelse af de boligsociale indsatser. Det er en rigtig god landing.

Tilsvarende kan vi heller ikke være utilfredse med landingen af kommuneaftalen, hvor et hårdt pres for at øge den kommunale grundkapital endte med, at grundkapitalen for boliger under 90 kvadratmeter sænkes til 8 procent, de 10 procent fastholdes for ældre- og ungdomsboliger og boliger imellem 90 og 104 kvadratmeter, mens grundkapitalen stiger til 12 procent for boliger på 105 kvadratmeter og derover.

Til gengæld er der grund til at være meget bekymret over den politiske aftale om de såkaldt "hårde ghettoer", hvor der i 16 boligområder sigtes efter at reducere andelen af almene familieboliger til 40 procent frem imod 2030. Det er en decideret uklog strategi at styre efter et planøkonomisk måltal fremfor at udvikle det enkelte boligområde ud fra de lokale muligheder.

Med en firkantet procentregel kommer vi mange steder til at stå i den helt paradoksale situation, at nyrenoverede boligområder med ventelister skal afvikles med al den utryghed, som det giver den enkelte beboer – "Er det mig, som mister mit hjem?" – og de udfordringer med genhusning og længere ventelister, som det medfører andre steder.

I Aarhus har byrådet indgået en politisk aftale om, at der skal nedrives et betydeligt antal boligblokke i Gellerup/Toveshøj og Bispehaven, ud over det der allerede er aftalt i helhedsplanerne. Aftalen er mødt med stor undren, skuffelse og frustration.

Undren, fordi helhedsplanen i Gellerup/Toveshøj allerede lægger sig opad 40-procentreglen.

Skuffelse, fordi de helt centrale parter – boligorganisationerne og beboerne – ikke er blevet inddraget, hvad der ellers er god tradition for i Aarhus.

Og frustration og utryghed, fordi mange beboere simpelthen er bange for at miste deres hjem.

Vi opfordrer til omtanke. Det er menneskers hjem og store samfundsmæssige værdier, vi har at gøre med.

Ændringer i befolkning og boformer stiller krav til byggeri

En større andel af ældre og enlige samt en bevægelse imod byerne ventes at øge efterspørgslen af almene boliger.

De boligsøgende i fremtidens Danmark er ikke de samme, som de er i øjeblikket.

Sammensætningen af befolkning og familier er under konstant forvandling.

Også stedet at bosætte sig og måden at bo på ændrer sig løbende.

Det viser fremskrivninger fra Danmarks Statistik og DREAM, en uafhængig institution, der har til formål at lave analyseredskaber, som kan anvendes til politiske beslutninger om strukturerne i Danmark.

Danskerne bliver generelt mere grå. Folk vil fortsat søge væk fra landområderne og ind imod byerne. Flere vælger at bo alene i fremtiden. Dette er de tre hovedtendenser. Konsekvensen er ifølge samme kilder, at efterspørgslen af almene boliger (og private udlejningsboliger) kommer til at fylde mere af den samlede bolig efterspørgsel i de kommende år.

ISÆR FLERE MEGET GAMLE

Især de allerældste bliver der flere af. De 65-79-årige forventes som gruppe at vokse med syv procent frem imod 2028. Gruppen af over 80-årige skønnes at vokse med 58 procent frem imod 2028. Årsagen er, at store fødselsårgange bliver gamle, og at levealderen ventes at stige. Til sammenligning bliver Danmarks befolkning samlet set 4,8 procent større i de kommende 10 år, viser prognosen, som er fra Danmarks Statistik.

SØGNING IMOD BYER

Urbaniseringen vil også fortsætte. Befolkningen forventes at vokse med 12 procent i byen København frem imod 2028 – og med over seks procent i Østjylland centreret om Aarhus og ligeledes med over seks procent i Københavns omegn.

I andre landsdele forventes tilvæksten at blive mindre i samme periode, vurderer Danmarks Statistik.

Tendenserne om en aldrende befolkning og urbaniseringen forventes begge at fortsætte ud over 2028 og frem imod 2040.

40 PCT. ENLIGE I 2040

Samtidig vil andelen af enlige voksne i Danmark fortsat stige i de kommende årtier.

Nemlig fra cirka 37 procent enlige nu til lidt over 40 procent enlige i 2040, målt i forhold til det samlede antal familier.

En familie bliver i denne sammenhæng forstået som enten en enlig eller to voksne (et par).

Denne fremskrivning af foretaget af DREAM ved hjælp af mikrosimuleringsmodellen SMILE.

FLERE SLAGS FAMILIER

Fremskrivningerne kompliceres af, at der sker ændringer i familiemønstre og præferencer med hensyn til måden at bo.

Skilsmisser blandt ægtepar og nye giftermål i mange tilfælde medfører, at der skal arrangeres boligforhold med mine, dine og vores børn.

En mangedobling på få år af såkaldte regnbuefamilier rykker også ved behovet for bolig.

Regnbuefamilier er en samlebetegnelse for børnefamilier, hvor mindst én af forældrene ikke er heteroseksuel.

NYE BOFÆLLESSKABER

Bofællesskaber og kollektiver blomstrede efter ungdomsoprøret sidst i 1960'erne. Nu flytter nogle sammen og bliver til én husholdning af nød. Det kan være unge eller andre enlige med lav indkomst – især i områder med et højt huslejeniveau. Andre vælger, at de vil bo sammen. Det gælder for eksempel seniorer. Et andet eksempel er bofællesskaber på tværs af generationer.

Ensretning af regnskabsperiode til kalenderårsindberetning for varmevirksomheder

Energimyndighederne har ultimo 2017 ændret lov om varmforsyning, så fjernvarmeselskaberne skal standardisere indberetningsåret, så det følger kalenderåret. Ændringen er en konsekvens af en politisk aftale om en ny – og strammere – regulering af fjernvarmesektoren med henblik på, at sektoren kan opfylde et effektivitetskrav på ca. 2,3 mia. kr. i 2025.

En standardisering af regnskabsåret vil kunne føre til øgede administrative byrder for den almene boligsektor bl.a. i relation til udarbejdelse af forbrugsregnskaber, som i givet fald ikke kan spredes mere jævnt ud over året samt visse steder øgende (engangs)omkostninger til omkodning af målere og omkostninger til ekstra varmeregnskaber mv.

BL har derfor rejst problematikken over for energiministeren, som har opfordret BL til at gå i dialog med Dansk Fjernvarme (DFj) om problematikken. Loven pålægger således ikke eksplicit fjernvarmeselskaberne at foretage indberetninger til Energitilsynet på samme tidspunkt, som aflæggelse af årsrapporten. Årsrapport eller årsregnskab kan derfor i

princippet omfatte en anden periode end reguleringsregnskabet og øvrige indberetninger til energitilsynet. Endvidere er der heller ikke krav om, at varmemeforbrugsåret over for forbrugeren følger kalenderåret.

DFj har udtrykt forståelse for BL's udfordringer, og gjorde allerede under forhandlingerne om den nye regulering ministeren opmærksom på, at forslaget vil påføre DFj's medlemmer ekstra omkostninger, såfremt der ikke er sammenfald mellem perioden for indberetninger, årsrapport, varmemeforbrugsår, skatteår m.m. Det vil som oftest være mest omkostningseffektivt for varmevirksomheden, hvis alle indberetninger m.m. følger samme periode, og dermed i fremtiden, kalenderåret.

Især de mindre og mellemstore varmeselskaber vil have vanskeligt ved at adskille varme-, års- og reguleringsregnskab uden, at det vil betyde ekstra omkostninger. En sådan omkostningsbelastning vil være et problem, da lovændringen netop har til formål at øge effektiviteten i fjernvarmesektoren, der ligesom den almene sektor er non-profit, og derfor har omkostningsbestemte priser.

Det vil herudover give fjernvarmeselskaberne udfordringer med prissætningen, hvis der ikke er sammenfald mellem regnskabsår, varmemeforbrugsår og reguleringsregnskab, idet det vil kunne medføre forskellig prissætning over året ved eksempelvis midlertidige prisnedsættelser. Dermed er der risiko for manglende gennemskuelighed ved forskellige afregningsperioder for forskellige områder/kunder/boligformer.

Der kan dog lokalt være muligheder for en hvis fleksibilitet, især i nogle af de store byer/store fjernvarmeselskaber. BL opfordrer derfor de almene boligorganisationer i de større byer til at gå i dialog med de lokale fjernvarmeselskaber og høre, om de har mulighed for at fortsætte som hidtil. Det vil sige, at de varmeselskaber, der allerede på nuværende tidspunkt har forskudt periode mellem varmemeforbrugsår og indberetningsår, kan opretholde dette.

Såvel ovenstående med forskudt varmemeforbrugsperiode for udlejningsejendomme/almennyttige boligorganisationer samt evt. månedsafregning for udlejningsejendomme/almennyttige boligorganisationer kan, som nævnt ovenfor, medføre yderligere omkostninger for varmevirksomheder. Såfremt der laves sådanne specialordninger vil varmevirksomheden

formentligt kunne indføre gebyrer for dokumenterbare faktiske omkostninger. Disse gebyrer skal formentligt godkendes af Energitilsynet.

I forbindelse med overgang til varmemeforbrugsår svarende til kalenderår er det ifølge lov for almennyttige boliger tilladt at have en varmemeforbrugsperiode på op til 18 måneder. Dette vil kunne reducere omkostningen for boligorganisationen, idet der ikke skal være en yderligere opgørelse i forbindelse med omlægning. I denne forbindelse kan det overvejes, hvorvidt perioden kan forlænges via evt. dispensation til eksempelvis 21 måneder.

Afslutning

Tak til vores medarbejdere

Sidste år skrev jeg, at 2017 havde været et vanskelig år for vores servicemedarbejdere, den våde sommer og efterår gjorde arbejdet særdeles vanskeligt. Det sammen kan vi ikke sige om sommeren og efteråret 2018.

Fra foråret blev normeringen sat op til 3 fulde stillinger. Selv om en af medarbejderne i en periode har været fraværende pga. sygdom har vi set en tydelig bedring i pasningen af de grønne områder. Dog kunne græsset have været lidt "grønnere". At medarbejderne så samtidigt er servicemindet gør, at vi som beboer i Skærbæk Boligforening skylder dem en stor tak.

Det samme gælder de administrative medarbejder i Tønder. Vi ser dem ikke så meget, men den service de yder, når vores beboer eller andre har brug for dem, gør at vi ikke mangler et kontor i Skærbæk.

Den samme tak gælder også til det mere synlige samarbejde afdelingsbestyrelserne har med Helle og Vagn.

Tak til bestyrelsen

Til sidst vil jeg rette en stor tak til Toke og mine bestyrelseskollegaer for et godt og engageret samarbejde i det år der er gået.

Årsregnskab 2018
Skærbæk Boligforening

Hovedforeningen

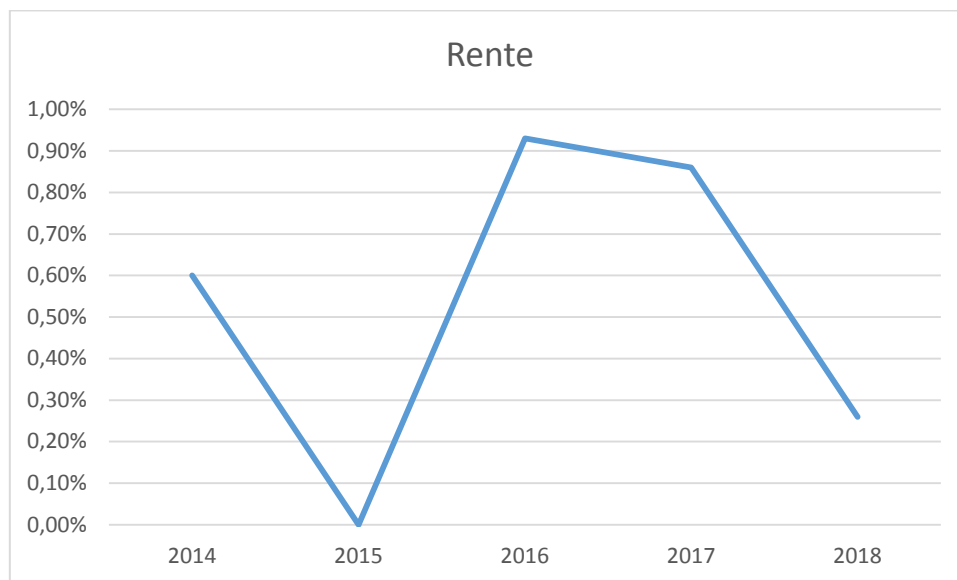
Boligorganisationen havde 2018 et underskud på 2.336 kr. Underskuddet er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen udgør herefter:

Arbejdskapital

	2017	2018
	t.kr.	t.kr.
Saldo primo	1.963	2.140
Årets overskud / afvikling af underskud	177	0
Årets underskud	0	-2
Saldo ultimo	2.140	2.137

Formueforvaltning

Afdelingerne opsparing forvaltes samlet af boligorganisationen. Ved udgangen af året var der samlet opsparet 22.285 t.kr. Det afkast, der opnås af opsparingen udbetales til afdelingerne. Renterne i Danmark er i disse år meget lave. Det slår også igennem hos os. I 2018 er der derfor kun opnået en forrentning på 0,26%. På det aktuelle marked må det anses for tilfredsstillende. Udviklingen i forrentningen i de seneste år er vist nedenfor.



Dispositionsfonden

Dispositionsfonden udgjorde ved årets afslutning 4.540 t.kr. Dele af dispositionsfonden er bundet i udlån til afdelingerne o.l. Den disponible del udgør 3.384 t.kr. Det svarer til **10.916** kr. pr lejemålsenhed.

Dispositionsfonden

	2017	2018
	t.kr.	t.kr.
Saldo primo	5.245	5.289
Tilgang:		
Bidrag afdelinger	0	0
Rentetilskrivning	33	0
Ydelser udamortiserede lån	2.538	2.705
Pligtmæssige bidrag fra afdelingerne	195	196
Renter af egen trækingsret	11	0
Tilgang i alt	2.778	2.901
Afgang:		
Tilskud mv. jf. specifikation	0	200
Tilskud til tab v. lejeledighed og fraflytning	82	208
Diverse	0	0
Indbetalinger til Landsbyggefonden	1.955	2.459
Indbetalinger til Nybyggerifonden	197	283
Tilskud fra Landsbyggefonden (egen trækingsret)	500	500
Afgang i alt	2.733	3.650
Saldo ultimo	5.289	4.540
Bunden del:		
Udlån til afdelingerne	374	353
Finansiering af administrationsejendom	220	220
Indskud i Landsbyggefonden (egen trækingsret)	966	583
Disponibel del	3.729	3.384
Saldo ultimo	5.289	4.540
Disponibel saldo pr. lejemålsenhed	12	11

Egen trækingsret

En del af den bundne del i dispositionsfonden er egen trækingsret. Egen trækingsret er en slags opsparingskonto, boligforeningen har i Landsbyggefonden. Midlerne i egen trækingsret kan bruges til at støtte forbedringsarbejder i afdelingerne.

I Skærbæk Andelsboligforening har der i 2018 været følgende bevægelser på trækingsretten:

Egen trækingsret

	2017	2018
	t.kr.	t.kr.
Saldo primo	1.138	766
Årets tilgang	117	118
Årets afgang	-500	-500
Tilskrevne renter	11	0
Saldo ultimo	766	384

Årets afgang:

Afd. 5, renovering	500
--------------------	-----

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

Effektivisering og egenkontrol

Den almene boligsektor har, sammen med regeringen og KL, i juni 2016 indgået en aftale om at effektivisere sektorens drift med 1,5 mia. kr. pr. 2020. Det er et ambitiøst, men realistisk mål, som vi arbejder intensivt på at være med til at realisere.

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

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

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

Bruttoadministrationsomkostninger

	2014	2015	2016	2017	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Bruttoadministrationsomkostninger	1.077	1.014	995	1.027	1.070
Indeks SB	100	94,20	92,40	95,37	99,37
Indeks jf. Danmarks Statistik	100	100,60	101,31	102,42	103,23

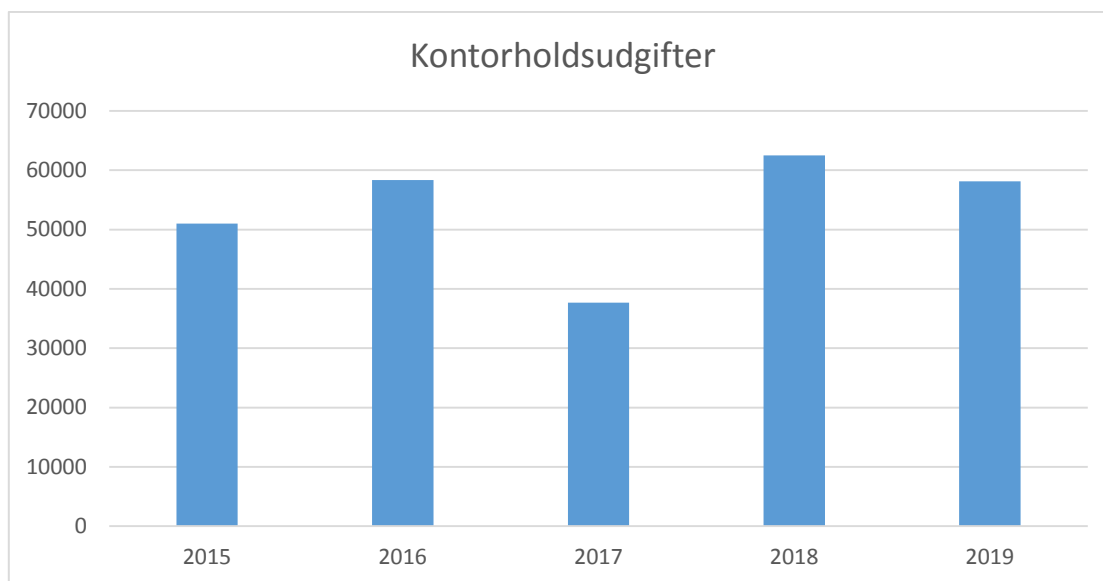
Som det ses af ovenstående tabel, så er bruttoadministrationsomkostningerne over en 5-årig periode faldet med 0,63% mens indekset i samme periode er steget fra 100 til 103,23. Det synes vi faktisk er ret flot, særlig set i lyset af, at personaleomkostninger, hvor vi jo er underlagt de årlige, overenskomst-mæssige lønstigninger udgør 1/3 af bruttoadministrationsomkostningerne.

Personalet er også vores største ressource, og for at fastholde den samme arbejdsstyrke og effektivisere arbejds-gangene er vi i gang med at undersøge markedet for digitale løsninger, der

kan lette arbejdsbyrden. F.eks. har vi i 2018 ydet en stor indsats for at få så mange beboere og medlemmer som muligt tilmeldt korrespondance via e-Boks. Det er nemt og hurtigt at sende en meddelelse fra systemet til lejerens e-Boks. Der bliver udskrevet mindre papir, der bruges færre kuverter, der er kortere leveringstid og der er stor sikkerhed for, at meddelelsen bliver leveret til lejer. Samtidig er det billigere i forsendelse. Beboerne oplever således en forbedret service, samtidig med, at boligorganisationen sparer penge.

I 2019 vil vi arbejde på udsendelse af lejekontrakter via e-Boks. Lejeren kan her underskrive med sit NemID og hurtigt returnere den underskrevne kontrakt til os. Ud over en hurtigere og mere fleksibel arbejdsgang vil det betyde en yderligere besparelse på porto, kuverter samt ressourcer til at pakke og frankere breve.

Med ovennævnte tiltag forventer vi en nedgang i de samlede kontorholdsomkostninger fra 2018 til 2019 på ca. 7%

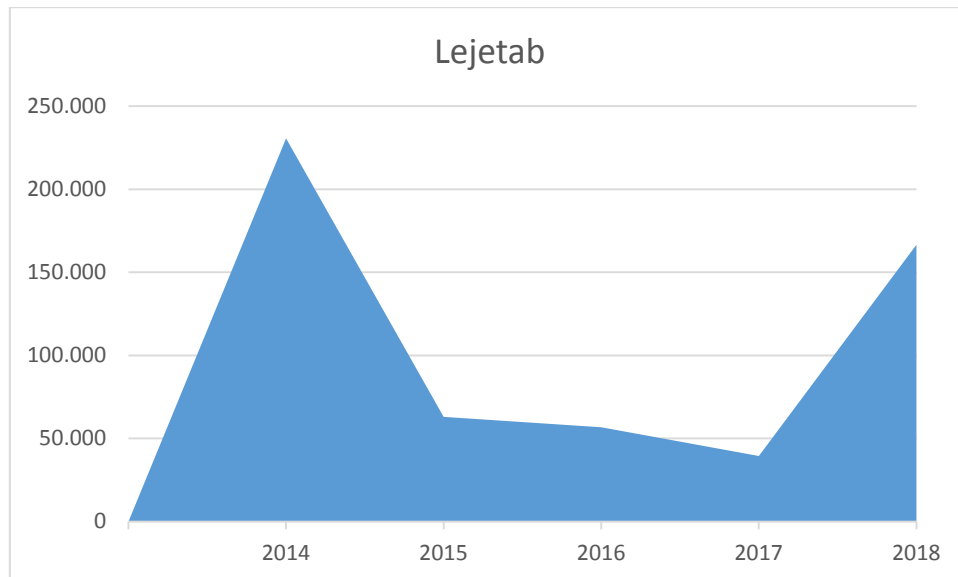


I 2019 vil vi fortsat have stor fokus på yderligere digitalisering af vores arbejdsgange og vi følger bl.a. nøje den udvikling, hvor man får robotter til at bearbejde store mængder data og overvejer, hvordan vi kan bruge det i vores organisation, f.eks. ved behandling af svar på udsendte boligtilbud.

Afdelingerne

Generelt har boligselskabets afdelinger udviste moderate overskud, dog har 1 ud af 5 afdelinger haft underskud i året.

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



Der er generelt faldende efterspørgsel på boliger i Tønder Kommune. Lejeboligmarkedet er dog mindre hårdt ramt end ejerboligmarkedet.

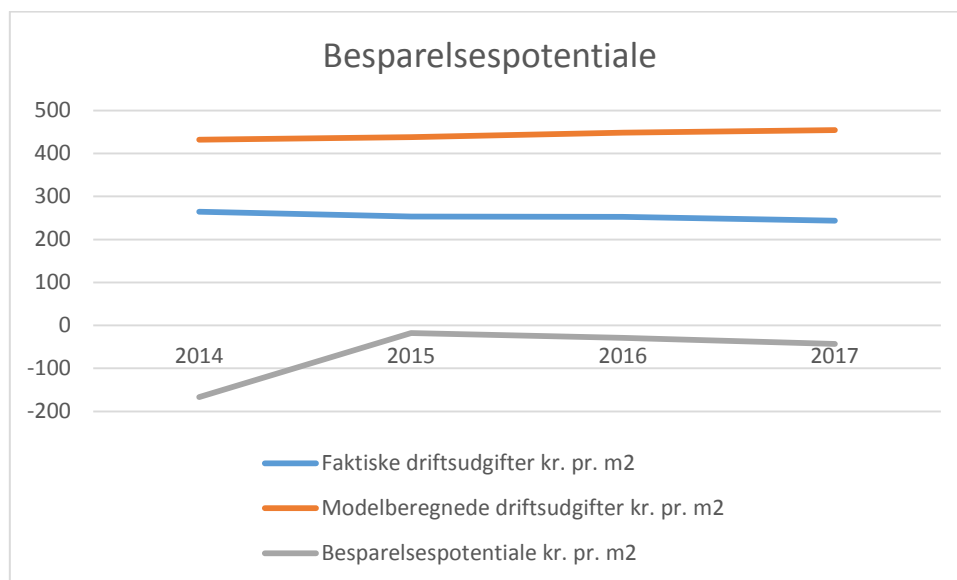
For at imødegå denne udfordring, har vi i 2018 i samarbejde med Tønder Kommune og de øvrige boligorganisationer i kommunen lavet en gennemgang af samtlige familieboligafdelinger i Tønder Kommune. I den forbindelse har vi særligt haft fokus på, at udpege de afdelinger, hvor vi vil arbejde med henblik på enten nedrivning eller salg.

Effektiviseringspotentiale

Organisationen arbejder løbende med følgende tiltag for at effektivisere driften:

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

Landsbyggefondens udarbejder hvert år effektivitetstal for alle boligorganisationer. Tallene kan vi bruge til at belyse, hvor effektive vi er i forhold til andre boligorganisationer. Værktøjet indeholder en "effektivitetssimulering", hvor afdelingernes faktiske udgifter på en række områder, sættes i forhold til modelberegneede udgifter. Værktøjet viser forskellen mellem de to tal, og giver os dermed mulighed for at vurdere udgiftsniveauet i hver enkelt afdeling, herunder en indikation af besparelsespotentialet.



Baseret på Landsbyggefondens beregning på baggrund af årsregnskabet 2017 er der i Skærbæk Andelsboligforening et samlet besparelsespotentiale på -43 kr. pr. m2. Det betyder, at vi faktisk allerede gør det rigtig godt.

På efterfølgende sider er gengivet effektiviseringstal fra Landsbyggefondens portal, tallene er fra 2017 (sidste officielle tal)

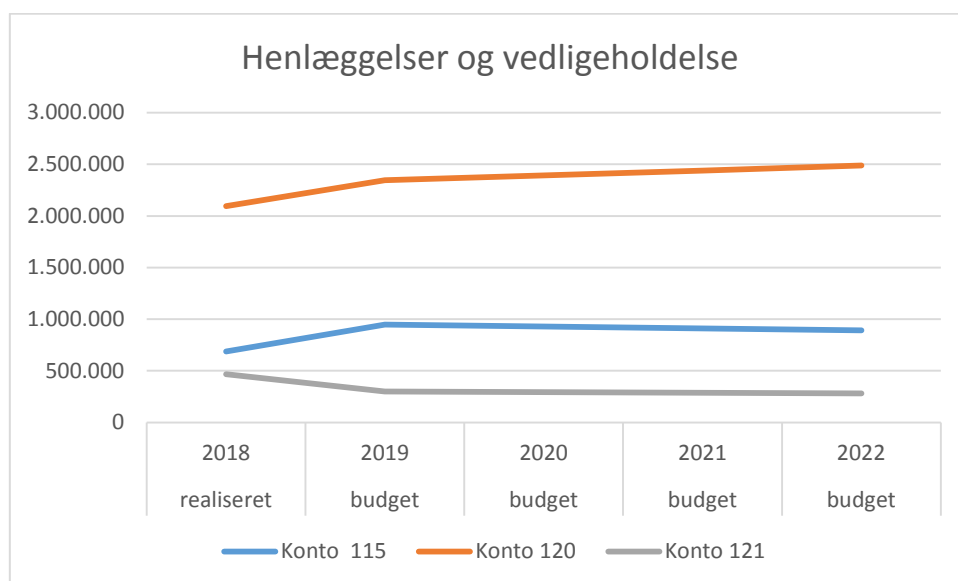
I effektivitetsberegningen er der indregnet udgifter, vi ikke umiddelbart kan ændre ved. I effektivitetstallene indgår bl.a. ydelser til forbedringslån. Besparelsespotentialet i afdelinger, hvor der er foretaget en lånefinansieret renovering, vil derfor være urealistisk højt indtil lånene er udløbet.

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

- Almindelig vedligeholdelse
- Henlæggelser
- Lejetab

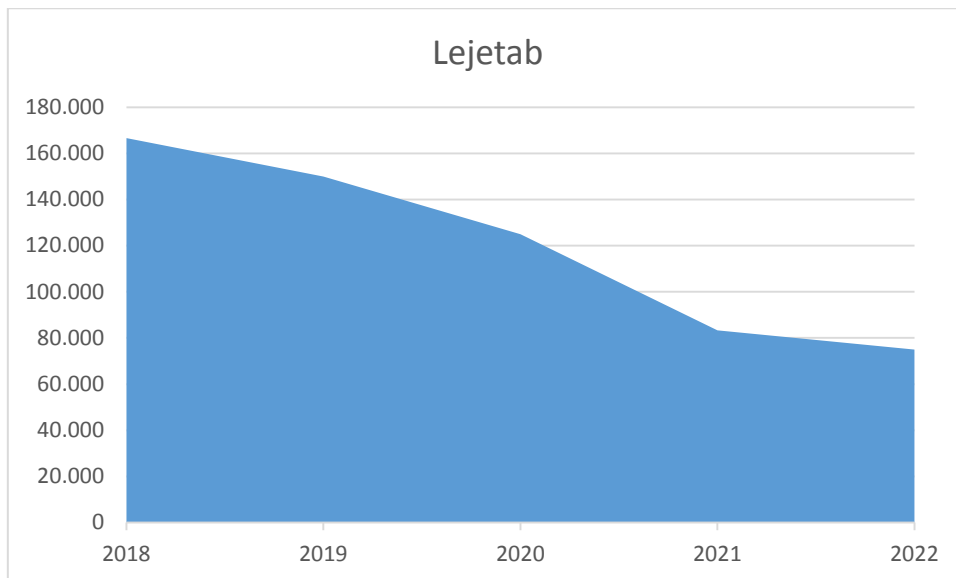
Almindelig vedligeholdelse

I Skærbæk Andelsboligforening har det på grund af markedsvilkårene været vanskeligt at oparbejde de nødvendige henlæggelser jf. drift- og vedligeholdelsesplanen. Dette har i visse tilfælde medført, at arbejder, der rettelig burde være udført og betalt via opsparede midler er blevet udgiftsført i driften eller betalt via istandsættelse ved fraflytning. For at få et mere jævnt og mere forudsigeligt flow i driftsudgifterne vil vi fokusere på at få henlæggelserne til vedligeholdelse forhøjet. Vi har en forventning om, at det vil medføre besparelser på 115 almindelig vedligeholdelse og 121 henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning.



Lejetab

Foreningen har reduceret lejetabet med 28% i perioden 2014-2018. Lejetabet forekommer hovedsageligt i afdeling 1 og 19, da der på grund af korte ventelister kan forekomme perioder med lejetab ved genudlejning. I afdeling 19, ældreboliger med kommunal anvisning, har Tønder Kommune lukket et afsnit med 11 boliger. Generalforsamlingen har godkendt en nedreovering, så vi kan spare forbruget i de lukkede boliger. Med henblik på nedreovering forventer vi følgende udvikling i lejetab:

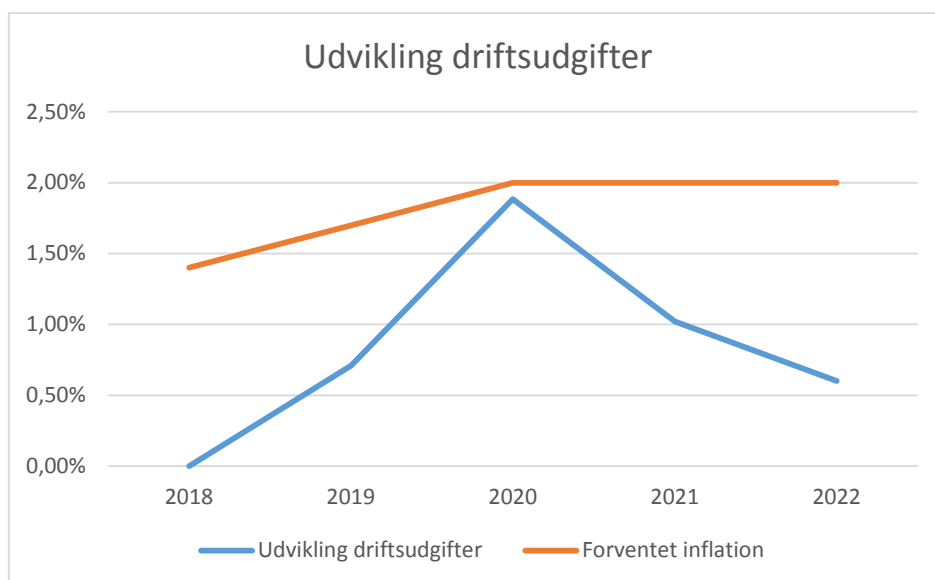


Løbende tilstandsrapport

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

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

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



Revision af årsregnskabet

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

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

Skærbæk Boligforening
Nørremarksvej 18A
6270 Tønder
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



Nørremarksvej 18A
6270 Tønder
Tlf. 74751771
www.skaerbaek-bolig.dk



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