

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

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

2016

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB 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
Bestyrelsesnæstmand	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

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsen:	1
Indholdsfortegnelse.....	2
Beretning.....	3
Renoveringer	3
Dispositionsfonden.....	4
SALUS Boligadministration A.m.b.a.....	4
Venteliste / medlemskab	5
Udlejning	5
Hjemmeside	5
Personaleforhold.....	6
Øvrige opgaver i 2016.....	6
Boligselskabernes Landsforening	7
8. kreds (Sønderjylland).....	7
Landspolitisk	8
Frit valg af Tv-kanaler	8
Nu er de nye regler om digitalt beboerdemokrati her.....	8
Ændrede regler for støtte til solceller	9
Nye regler for integrationsydelse og kontanthjælp fra hhv. 1. juli og 1. oktober 2016.....	10
Afslutning	10
Årsregnskab 2016.....	12

Beretning

Kontanthjælpsloftet blev indført. Det har endnu ikke medført store ændringer i efterspørgsel af boliger og udsættelser. Dog er det blevet 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 startet arbejdet med at finde besparelser.

Renoveringer

Afdeling 9 – Gesingparken og Bjergtoften

Den altoverskyggende opgave i 2016 har været de store renoveringer i Gesingparken og på Bjergtoften samt starten af renoveringen af den ældste del af Krofennen.

I Gesingparken har samtlige boliger fået nyt tag. Samtidig er der kommet ekstra isoleringen og nyt fast underlag under de nye tagsten. Samtlige boliger har også fået ny loftluget med indbygget stige. Ligeledes har samtlige haveskurer også fået nye tagsten. Disse forbedringer er særdeles mærkbare varmемæssigt, og at det ikke længere blaffer ved kraftig blæst.

På Bjergtoften har man ligeledes fået nyt tag og efterisoleret. I Gesingparken var der enkelte steder, hvor der kom vand ind når Vorherre åbnede for sluserne. På Bjergtoften var det lige omvendt, her var der kun enkelte steder hvor man slap for indtrængende vand. Boligforeningen har da også løbende måtte foretaget nødvendige udbedringer af tagene, men nu er der endeligt foretaget en gennemgribende renovering. Det der mangler på Bjergtoften er nye døre. Det vil ske i år, hvis det ikke allerede er sket.

Efter mange års tovtrækkeri, fik vi i 2016 endelig tilladelse til, at nedrive de fire 2-etager boliger på Bjergtoften. Som jeg husker det, er det mere end 4 år siden, at en gennemgang af boligerne viste

de var nedstyrtningsstruede, og de daværende lejere blev derfor genhuset i bl.a. andre afdelinger. For mig, er det ubegribeligt, at den offentlige sagsbehandling kan tage så lang tid. Jeg tænker ikke mindst på sagsbehandlingen i Boligstyrelsen, og jeg har forstået, at den sendrægtighed ikke er ualmindelig. Det er for mig uforståeligt, at vores interesseorganisation finder sig i det.

Men tilbage til det positive. Der hvor boligerne var, er der nu kommet en flisebelægning som falder flot ind i området, ligeledes er nedrivningen og renoveringen af de tilstødende boliger udført så fint, at man skal se godt efter for at kunne se det. Efter min opfattelse har fjernelsen af de fire 2-etagers boliger bidraget til, at Bjergtoften nu fremstår arkitektonisk væsentlig mere harmonisk end før. Det syntes jeg, at håndværkerne og beboerne skal være stolte af.

For god ordens skyld så er de samlede renoveringsudgifter til boligerne i Gesingparken og Bjergtoften beregnet til 11,6 mill. kr.

Afdeling 5 – Krofennen

Ligeledes er der nu, efter mange års tovtrækkeri endelig blevet godkendt en gennemgribende renovering af de 38 ældste boliger i Krofennen.

Her var der ikke kun problemer med tagene, men også med at murstenene skaldede, ikke mindst på grund af dårligt materialevalg på det tidspunkt da man byggede afdelingen.

Arbejdet fortsætter til ind i 2018, og når det er afsluttet vil også den del af Krofennen være mere attraktiv at bo i. Og det er jo ikke mindst det, der er vores opgave, nemlig at vores boliger skal være gode og sunde og fremstå attraktivt. **Her er de samlede udgifter til renoveringen beregnet til 25,8 mill. kr.**

I afdeling 5 har der i 2016 atter været problemer med en enkelt lejer i de 4 ungdomsboliger. Som det er mig bekendt, er der taget hånd om problemet. Jeg vil her indtrængende appellere til, at det ikke går ud over de andre lejere af ungdomsboligerne. Dem skal vi have plads til, ligesom vi ikke må glemme, at der fra tid til anden vil opstå lignende problemer med lejere i vores andre boliger. Er der problemer, ja så må vi følge de regler der nu engang gælder i et retssamfund.

Mellemgade og Genvejen

Jeg vil ikke bruge mange ord på 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 her vil så blive brugt til genhusning af beboerne på Genvejen, og derefter er det tanken, at handicapboligerne på Genvejen skal nedrives.

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

Kontoret i Storegade

Det er nu mere end et år siden vi definitivt lukkede kontoret i Storegade, og flyttede den sidste del af administrationen til bl.a. SALUS afdeling i Tønder.

Det var en glidende lukning og de sidste par år var der kun begrænset åbning i Storegade.

For mig at se er lukningen gået gnidningsløs. Jeg, og mig bekendt heller ikke andre af mine kollegaer i organisationsbestyrelsen, har fået klager over lukningen og det vigtigste for mig er også, at vi som lejere kan komme i kontakt med gårdfolkene.

For nye lejere er det, for mig at se, ligegyldigt om man bliver betjent fra Tønder eller Skærbæk. Ja på længere sigt, bliver vi også nød til, at forholde os til om vi ikke med økonomisk fordel bør slutte os sammen i større enheder.

Ekstraordinær generalforsamling

Da Jan Feddersen efter godt 2 år i formandsstolen, valgte at blive husejer blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i oktober måned sidste år. På dagsordenen var der kun et punkt, nemlig valg af ny formand. Som bekendt blev jeg valgt, og jeg føler det som en spændende opgave at være med til, at fastholde og videreudvikle Skærbæk Boligforening til et sted hvor der også fremover,

vil være et godt sted at være lejer.

Dispositionsfonden

De likvide er over det foreskrevne minimum, derfor skal der ikke særskilt bidrages for hver lejemålsenhed, bidraget ville være 559 kr. / årligt - indtil de likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 5.588 kr. pr. lejemålsenhed.



SALUS Boligadministration A.m.b.a

SALUS vokser.

På nuværende tidspunkt administrerer SALUS 6 foreninger og fra næste år kommer Danbo også med.

En del af året har vi serviceret Gråsten Andelsboligforening, da bestyrelsen valgte at afskedige deres forretningsfører. De valgte at få SALUS til at hjælpe, indtil de tog beslutning om fremtiden. På en ekstraordinær generalforsamling har Gråsten Andelsboligforening efterfølgende besluttet, at indgår som medlem i SALUS.

Alt dette har medført, at vi har lavet en omorganisering. Vores økonomichef skal fremover servicere foreninger fra Aabenraa kommune, administrationschefen skal servicere foreninger i Tønder Kommune og direktøren skal servicere foreninger i Sønderborg Kommune og SALUS.

Desuden har SALUS og dermed også Skærbæk Boligforening fået nyt intranet.

Administrationsudgiften til SALUS for 2018 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 (2 personer)

Teknisk afdeling (1 person)

Bogholderiet (8 personer)

Controllerfunktion (2 personer)

Kontoret på Torvet i Tønder:

Beboerne/kunderne og afdelingsbestyrelserne, betjenes fra Torvet 2 i Tønder, kontoret i Tønder betjener Skærbæk Boligforening, Toftlund Andels Boligforening samt Tønder Andelsboligforening, kontoret varetager følgende funktioner i hovedtræk:

Teknisk afdeling (3 personer)

Udlejningen (2 personer)

Som fortsat primært vil tage sig af:

- Beboerservice
- Vedligeholdelsesplaner
- Afdelingsbestyrelserne
- Afdelingsbudgetter
- Renovering / boligforbedring
- Udlejning
- Medlemsadministration m.m.
- Reception

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 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 275 kr.(2017) sker ved årlig opkrævning.

Pr 31.december 2016 var der registreret 3.575 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 150 kr. (2017), som opkræves i januar måned. Ved årets udgang er der sendt opkrævning på ajourføringsgebyr til 12.221 personer mod 12.358 personer i 2015.

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

Skærbæk Boligforening har i 2016 ikke haft problemer med udlejningen. De boliger der har stået tomme har kun været ledige i kort tid. At situationen er sådan skyldtes nok i høj grad, at vi kun har boliger i Skærbæk by. Havde vi også haft det i de mindre bysamfund, ja så har vi også haft de samme problemer som andre boligforeninger har, nemlig vanskeligheden med udlejningen af boliger i oplandsbyerne.

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.

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. Medio 2017 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 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

Fra medio 2015 fik SALUS og de 6 boligorganisationer et fælles beboerblad – BeboerNyt.

BeboerNyt udkommer 6 x årligt, er tilgængeligt i elektronisk form via hjemmesiderne, og 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 en mail-service, således at man automatisk bliver adviseret, når der er kommet nyt beboerblad.

Personaleforhold

Administration

Som anført under punktet "SALUS" har der i årets løb været uændret 5 medarbejdere ansat på Torvet i Tønder.

Afdelingerne

Huslejobetaling

I 2016 er der blevet indbetalt omkring 15,6 mio. kroner, (ren lejeindtægt) hvilket er marginalt mindre end i 2015 (15,7).

Det har været nødvendigt at gennemføre 2 udsættelser p.g.a. manglende indbetaling af husleje m.v.. Det har været nødvendigt, at rekvirere fogeden til de 2 sager.

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

Der er, i forhold til det nye kontanthjælpsloft en nervøsitet for udviklingen i udsættelser i 2017.

Årets underskud i afdelingerne udgjorde 88 t. kroner for 2016.

Årets overskud i afdelingerne udgjorde 555 t. kroner for 2016.

Øvrige opgaver i 2016

I årets løb har Teknisk Afdeling medvirket til løsningen af de planlagte vedligeholdelsesopgaver for samtlige afdelinger. Disse opgaver er af meget varierende størrelser - lige fra udskiftning af enkelte toiletter til større opretningsopgaver.

Boligselskabernes Landsforening

8. kreds (Sønderjylland)

Den 17. marts 2016 var der valgt til kredsrepræsentantskabet i BLs 8. kreds. Valgbare som formand, næstformand og repræsentanter er, personer som på kredsmødet er foreslået af det medlem af BL, som den pågældende er tilknyttet enten som bestyrelsesmedlem, som ansat, som medlem af en afdelingsbestyrelse i kredsen eller som medlem af den pågældende boligorganisations repræsentantskab. Det er endvidere en betingelse for valgbarhed, at vedkommende enten på kredsmødet eller skriftligt forinden kredsmødet har erklæret sig indforstået med at modtage valg.

Følgende blev valgt:

Formand: Peter Nørkjær – Tønder Andelsboligforening (*genvalgt uden modkandidat*)

Næstformand: Jimmy Povlsen – SALUS (*genvalgt uden modkandidat*)

Repræsentanter:

Lars Johansen – DALBO A.m.b.a.

Annalise Lyngkilde – Boligforeningen Søbo

Jens Wolff – Boligselskabet Danbo

Laila Poulsen – Toftlund Andels Boligforening

Erik Teichert – Boligforeningen B42

Jan Mortensen – Nordborg Andelsboligforening

Lisa Nielsen – HAB

John Andersen – Boligsyd

Søren Duus – Aabenraa Andelsboligforening

Ove Stahl Schmidt – Kolstrup Boligforening

Vivian Engelbrecht – Sønderborg Andelsboligforening

Suppleanter:

Inge Jørgensen – Aabenraa Andelsboligforening (1. suppleant)

Kaj Engelhardt – Boligforeningen B42 (2. suppleant)

Frank Neidhardt – Sønderborg Andelsboligforening (3. suppleant)

Ernst Christensen – Løgumkloster Andelsboligforening (4. suppleant)

Kredsen har bl.a. arbejdet med at få lavet en drejebog omhandlende

Tryghed og Naboskab (veje til god integration i boligafdelingen).

Desuden har vi haft en Temadrøftelse om fremtidens beboerdemokrati og effektivitet og besparelserne på 1,5 mia. for hele boligsektoren.

3 repræsentanter har deltaget i landsdækkende møder om fremtidens byggeri og boliger.

Kredskonferencen blev holdt den 30. september 2016 i Vejle sammen med 3. kreds (fyn).

Landspolitisk

Frit valg af Tv-kanaler

Nye ændringer på Tv-området som trådte i kraft den 1. juli 2016.

I årets løb så vi flere eksempler på, at distributører af Tv-programmer forsøgte at få boligorganisationerne til at underskrive nye kollektive aftaler, eller forsøger at få de nuværende aftaler forlænget.

Et fællestræk ved disse initiativer er, at aftalerne ikke respekterer den valgfrihed, som Folketinget har besluttet, skal gælde fra 1. juli 2016.

Vi har fx set eksempler hvor der aftales 7 års uopsigelig, hvor man forpligter alle lejere til at aftage grundpakken, samt eksempler, hvor man tilbyder et næsten gratis produkt, og i samme omgang forlænger den eksisterende aftale med 2 års uopsigelig.

Sådanne aftaler vil kunne medføre betydelige økonomiske konsekvenser for de enkelte boligorganisationer. Der er en risiko for, at boligorganisationen forpligter sig til at betale for ydelser, som ikke vil kunne opkræves hos lejerne.

For alle aftaler indgået efter 1. juli 2016 skal lejerne have mulighed for at blive fritaget for tilslutning til og betaling for fælles programforsyning.

Fritagelsen skal ske med varslet i forbrugeraftalelovens § 28, hvilket pt. er én måned.

Ved alle aftaler indgået før 1. juli 2016 har lejeren ret til at bede om fritagelse fra et af følgende tidspunkter alt efter, hvilket der kommer først:

1. Ophøret af den aftale, som boligorganisationen har indgået med en leverandør.
2. Hvis aftalen indeholder en uopsigelsesperiode, vil reglerne gælde fra det først mulige opsigelsestidspunkt efter uopsigelsesperiodens udløb.
3. Indeholder aftalen kun en opsigelsesperiode, eller er uopsigelsesperioden udløbet, vil reglerne gælde fra udløbet af en periode svarende til opsigelsesvarslet regnet fra den 1. oktober 2016.

Hvis boligafdelingen i dag har en aftale som udløber 1. maj 2017, vil beboerne have ret til fra denne dag at bede om fritagelse. Hvis boligafdelingen i stedet valgte at indgå en aftale kort før lovens ikrafttræden med 2 års uopsigelig, så vil lejerne i stedet først, kunne bede om fritagelse pr. 1. juli 2018.

Derudover skal boligorganisationen være opmærksom på, at hvis uopsigeligheden udløber 1. juli 2018, og der er aftalt en opsigelsesperiode på 12 måneder, så vil boligorganisationen tidligst være frigjort af aftalen pr. 30. juni 2019.

Boligorganisationen vil derfor i perioden fra lejernes mulighed for fritagelse, og til aftalen er opsagt, kunne have udgifter til opfyldelse af aftalen, som ikke kan opkræves hos de lejere, som har bedt om fritagelse, men alene de lejere som ikke har bedt om fritagelse.

Nu er de nye regler om digitalt beboerdemokrati her

Udlændinge-, integrations- og Boligministeriet har den 16. juni 2016 udsendt bekendtgørelse nr. 718, 719, 720, 721 og 723, som ændrer i bekendtgørelse om drift og i bekendtgørelserne om normalvedtægter.

De væsentligste ændringer i forhold til de tidligere normalvedtægter angår anvendelse af digitale værktøjer dels til indkaldelser af øverste myndighed og afdelingsmøder og udsendelse af materiale til disse møder, dels som supplement i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøder.

Herudover er der sket enkelte mindre ændringer:

- Harmonisering af reglerne om øverste myndigheds kompetence og uddelegering med driftsbekendtgørelsens § 6 og 7.
- Præcisering af tegningsreglen.
- Ny bestemmelse om at øverste myndigheds beslutning, om at en afdeling overføres fra en boligorganisation til en anden, kan uddelegeres til bestyrelsen.
- Reglerne om udlevering af råderetskatalog er forenklet, idet der gives mulighed for, at boligorganisationen kan stille en sammenskrevet version til rådighed på organisationens hjemmeside.

Ændrede regler for støtte til solceller

Der overvejes en række ændringer i afregningen af solcelleanlæg, som kan have markant betydning for økonomien i solcelleanlæg. Nedenfor er gennemgået tre væsentlige forhold, som man bør være opmærksom på, og som alle forringer økonomien i solcelleanlæg.

Folketinget har vedtaget hasteindgreb mod solcelleordning

Folketinget har vedtaget et lovindgreb, der lukker 60/40-støtteordningen til solceller øjeblikkeligt. Ordningen har eksisteret siden 1999.

60/40-støtteordningen gav en afregningspris på el fra solcelleanlæggene på 60 øre/kWh de første 10 år og derefter 40 øre/kWh de næste 10 år. Der var ikke loft på den samlede kapacitet, der kunne søges støtte til. Med hasteindgrebet er ordningen blevet lukket og eksisterer således ikke længere.

Man vil derfor som udgangspunkt modtage elmarkedsprisen (spotprisen) for den del af strømmen fra et solcelleanlæg, der afsættes til elnettet (overskudsstrøm).

Det vil dog fortsat være muligt at søge om støtte til solceller via en eksisterende puljeordning, der giver mulighed for særlig forhøjet støtte i 10 år til nye solcelleanlæg til private husstande. Puljen var åben til og med 31. maj 2016, og hvis puljen fortsat ikke var helt udtømt, igen 1. september 2016. Støtten er her 94 øre/kWh til fællesstrømsanlæg og 88 øre/kWh til anlæg under 400 kW, som inddrager beboernes strøm.

Ændringen gør det ekstra vigtigt at dimensionere solcelleanlægget på en måde, som begrænser mængden af overskudsstrøm som afsættes til elnettet.

Ændrede nettatariffer for solcelleanlæg

Dansk Energi har ultimo 2014 anmeldt en ny tarifmetode til Energitilsynet. Den nye tarifmetode omfatter bl.a. en ændret afregning af solcelleanlæg. Boligselskabernes Landsforening har ved flere lejligheder gjort indsigelser overfor modellen, som bl.a. derfor er blevet forsinket. Mange netselskaber forventes derfor først at implementere tarifmodellen i 2017.

Der er to elementer i den nye tarifføringsmodel i relation til solcelleanlæg.

Der indføres en såkaldt rådighedstarif for solcelleanlæg, som er en betaling for at have elnettet til rådighed. Rådighedstariffen kan variere en del i forskellige forsyningsområder men forventes i gennemsnit at blive ca. 10 øre/kWh.

Endvidere indføres der en såkaldt brutto-tarifføringsmodel. Hidtil har næsten alle netselskaber ladet kunder med solceller betale alle tariffer af kundens nettoforbrug (forskellen mellem kundens forbrug af strøm fra det kollektive net og kundens salg af strøm til det kollektive net).

Fremover vil netselskaberne opkræve nettarif af solcellekunders bruttoforbrug (mængden af transporteret strøm til kunden uden modregning af kundens salg af energi til det kollektive net). Det nye afregningsgrundlag skal kun anvendes for nettariffen. Det er stadig nettoforbruget der anvendes ved beregning af afgifter, PSO og tariffer til Energinet.dk.

Overvejelse om afskaffelse af PSO-afgiften

Regeringen har netop annonceret, at den ønsker at omlægge støtten til vedvarende energi, så den nuværende PSO-afgift på el afskaffes, således at støtten til vedvarende energi fremover finansieres via finansloven, f.eks. via en forhøjelse af bundskatten. PSO-afgiften har som følge af den lave elpris på spotmarkedet været kraftigt stigende de seneste år og udgør nu ca. 30 øre pr/kWh (inkl. moms). Det svarer til ca. 15 pct. af elprisen.

Den primære støtte til solcelleanlæg kommer i dag fra afgiftsfritagelse fra den del af strømmen, man selv bruger. Fjernes PSO-afgiften, vil det påvirke rentabiliteten i solcelleanlæg negativt.

Det skal understreges, at ændringerne i PSO-afgiften alene er annonceret, mens der ikke er taget skridt til konkret gennemførelse.

Nye regler for integrationsydelse og kontanthjælp fra hhv. 1. juli og 1. oktober 2016

Folketinget har med kontanthjælpsloftet indført en grænse for, hvor meget der samlet set kan opnås i særlig støtte, boligstøtte og kontanthjælp, uddannelseshjælp eller integrationsydelse. Er de samlede ydelser over grænsen/loftet, reduceres fra 1. oktober 2016 i særlig støtte eller boligstøtte.

Kontanthjælpen, uddannelseshjælpen eller integrations ydelsen forbliver den samme. Reduktionen i boligstøtte betyder, at de almene beboere, der rammes af kontanthjælpsloftet, vil opleve, at den samlede huslejeopkrævning bliver højere - selvom det reelt er boligstøtten, der er reduceret.

Store konsekvenser for mange beboere

30.000 familier forventes at blive berørt af kontanthjælpsloftet. 13.000 af de berørte familier består af enlige forsørgere. De individuelle konkrete konsekvenser beregnes af Udbetaling Danmark der medio september udsendte en skrivelse til alle berørte beboere med de individuelle konsekvenser for såvel boligsikring som særlig boligstøtte.

En enlig forsøger med to børn i en gennemsnitlig almen bolig mister 2.900 kr. om måneden. Mange har henvendt sig til boligorganisationen for at få hjælp og vejledning.

Kontanthjælp, uddannelseshjælp og integrationsydelse

For at få kontanthjælp og uddannelseshjælp skal man have haft ophold i Danmark, Grønland eller Færøerne i mindst 7 ud af de seneste 8 år. Hvis man ikke opfylder dette opholdskrav, vil man i stedet få integrationsydelse. Man kan normalt ikke få hjælp, hvis man opholder sig i udlandet.

Nedsættelse eller stop for hjælp

Hjælpen vil blive nedsat, hvis man udebliver fra samtaler, aktivering og integrationsprogrammet, hvis man ikke er tilmeldt Jobnet som arbejdssøgende, eller hvis man ikke opdaterer

sit CV på Jobnet. dk.

Hjælpen vil blive stoppet, hvis man afviser et aktiveringstilbud, et tilbud i integrationsprogrammet eller foranstaltninger som led i sygeopfølgning, eller hvis man gentagne gange udebliver fra sådanne tilbud.

Mere viden

Du kan få mere viden om kontanthjælpsloft på: www.borger.dk/kontanthjaelpsloft

Afslutning

Tak til vores medarbejder

Den 1.marts sidste år fratrådte vores mangeårige vicevært Flemming Paysen. Flemming ønskede, efter mange års velfortjent arbejde, at gå på efterløn.

I Flemmings sted fik vi Johannes. Johannes kender vi, nok alle, og jeg må sige, at det var et godt valg. Jeg vil gerne udtrykke en stor tak til vores gårdmænd, Johannes, Asger og Ejvind. Ikke alene udfører de et godt stykke arbejde. De er også meget vellidte, og det betyder meget, at vi gensidig har tillid til hinanden.

De administrative medarbejdere ser vi ikke så meget længere. De sidder i Aabenraa og Tønder, og mange ser, kun nogle af dem i forbindelse med generalforsamlingen. Men jeg kan fortælle jer, at de gør et flot stykke arbejde, og er særdeles hjælpsomme når vi har behov for assistance eller oplysninger.

Dem vi ser mest, og på afdelingsplan har et godt samarbejde med, er Helle og Vagn, og også dette samarbejde fungerer rigtig godt.

Den opmærksomme lytter vil nu have bemærket, at jeg endnu ikke har omtalt Jimmy. Men det er ikke en forglemmelse, idet det i den sidste ende er chefen der bestemmer ånden i et firma, og derfor går de roser jeg har uddelt, selvfølgelig tilbage til chefen.

Derfor Jimmy – tak for godt samarbejde.

Tak til bestyrelsen

Til slut vil jeg rette en stor tak til mine kollegaer i bestyrelsen. Det er altid rart, at være til møde sammen med jer, og mærke at boligforeningens ve og vel lige jer så meget på sinde.

Årsregnskab 2016
Skærbæk Boligforening

Regnskab 2016

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

Foreningens drift

Regnskabet for 2016 viser et overskud på 182 t.kr. som er henlagt til arbejdskapitalen. Der var budgetteret med et resultat på 0 kr. Afvigelsen på 182 t.kr. kan hovedsagelig henføres til:

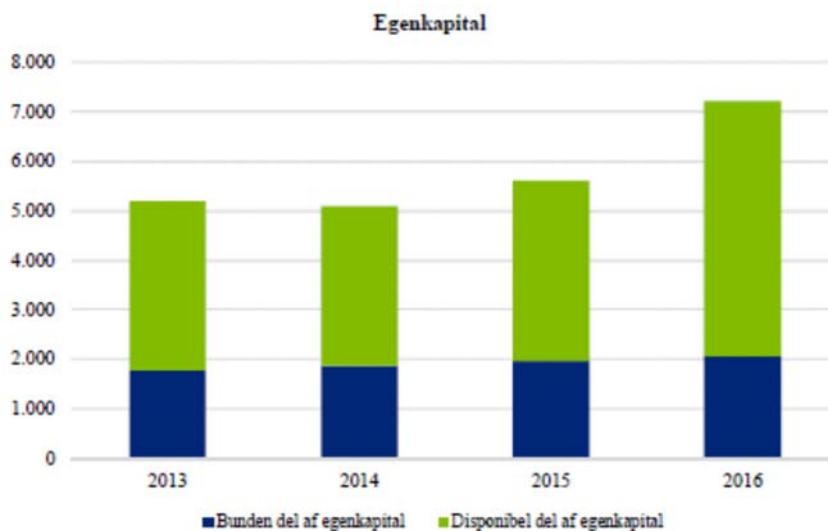
Mindre mødeudgifter	6	t.kr.
Mindre personaleudgifter	12	t.kr.
Mindre forretningsførelse	23	t.kr.
Mindre kontorholdsudgifter	39	t.kr.
Mindre kontorlokaleudgifter	25	t.kr.
Øget bidrag fra afdelingerne	61	t.kr.
Ekstraordinære indtægter	17	t.kr.
Øvrige poster	-1	t.kr.
Sum	182	t.kr.

Egenkapital

Foreningen havde ultimo 2016 en samlet egenkapital på 7.208 t.kr. Mod 5.616 året før.

Foreningens egenkapital sammensættes således:

Boligandele	1	t.kr.
Dispositionsfonden	5.245	t.kr.
Arbejdskapital	1.962	t.kr.
Sum	7.208	t.kr.



REGNSKAB 2016

Periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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		338

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 2015	Budget 2016	Regnskab 2016	Budget 2017	Note
UDGIFTER:						
501	Bestyrelsesvederlag m.v.	31.602	24.000	27.364	30.000	*)
502	Mødeudgifter	30.875	43.000	37.354	37.000	*)
511	Personaleudgifter	272.954	262.000	255.530	268.000	*)
512	Forretningsførelse	547.470	555.000	532.964	562.000	*)
513	Kontorholdsudgifter	51.001	97.000	58.331	93.000	*)
514	Kontorlokaleudgifter	20.358	49.000	23.651	47.000	*)
515	Afskrivninger, driftsmidler	0	0	0	0	*)
516	Særlige aktiviteter	0	0	0	0	
521	Revision	60.000	67.100	60.000	67.100	
530	= Bruttoadministrationsudgifter	1.014.261	1.097.100	995.193	1.104.100	
531	Tilskud til afdelingerne	0	0	0	0	
532	Renteudgifter	161.017	517.000	188.202	517.000	*)
533	Henlæggelse af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	2.060.561	1.670.000	3.641.711	2.619.000	*)
540	= Samlede ordinære udgifter	3.235.839	3.284.100	4.825.107	4.240.100	
541	Ekstraordinære udgifter	91.321	0	586	0	*)
550	= Udgifter i alt	3.327.160	3.284.100	4.825.694	4.240.100	
551	Overskudsfordeling:					
	1. Henlæggelse til arbejdskapital før renter	127.962	0	165.235	0	
	Årets renter vedr. arbejdskapitalen	26	0	16.644	0	
	2. Udbytte, garantiselskab	0	0	0	0	
	3. Henlæggelse til dispositionsfonden	0	0	0	0	
560	= Udgifter og overskud	3.455.147	3.284.100	5.007.572	4.240.100	
INDTÆGTER:						
601	Administrationsbidrag:					
	1. Afdelinger i drift	1.153.860	1.100.100	1.160.890	1.107.100	*)
	2. Andre	0	0	0	0	
602	Lovmæssige gebyrer mv.	0	0	0	0	*)
603	Renteindtægter	161.043	514.000	204.846	514.000	*)
604	Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	2.060.561	1.670.000	3.641.711	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	0	0	125	0	
610	= Samlede ordinære indtægter	3.375.464	3.284.100	5.007.572	4.240.100	
611	Ekstraordinære indtægter	79.683	0	0	0	*)
620	= Indtægter i alt	3.455.147	3.284.100	5.007.572	4.240.100	
621	Årets underskud (overført til konto 805)	0	0	0	0	
630	= Indtægter og evt. underskud i alt	3.455.147	3.284.100	5.007.572	4.240.100	

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

		Regnskab 2015	Regnskab 2016	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	416.376	395.629	
715	Kapitalindskud, sideaktiviteter (805)	0	0	*)
716	Indskud i Landsbyggefonden	1.221.727	1.337.325	
719	Andre finansielle anlægsaktiver	0	0	*)
720	= Anlægsaktiver i alt	1.958.103	2.052.954	
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender				
721.1	Afdelinger i drift	365.968	103.257	*)
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	1.416	0	
730	Tilgodehavende renter m.v.	0	0	
731	Værdipapirer/obl.beholdning	5.929.555	13.425.354	*)
732	Likvide beholdninger	14.203.864	9.832.797	*)
740	= Omsætningsaktiver i alt	20.500.804	23.361.409	
750	= Aktiver i alt	22.458.907	25.414.363	

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

		Regnskab 2015	Regnskab 2016	Note
PASSIVER				
Egenkapital				
801	Boligorganisationsandele	900	900	
802	Garantikapital	0	0	
803	Dispositionsfond	3.833.990	5.244.875	*)
804	Opskrivningshænlæggelser	0	0	*)
805	Arbejdskapital	1.780.821	1.962.700	*)
810	= Egenkapital i alt	5.615.711	7.208.475	
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	15.964.897	17.386.650	*)
821.2	Afdelinger, sideaktiviteter	0	0	*)
821.3	Indbetalte boligafgifter	0	0	
822	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	0	0	
823	Godkendt forretningsførerorg.	30.375	55.877	
824	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)	0	0	
825	Leverandører	302.194	83.460	
826	Omkostninger	520.772	658.634	
827	Afsætninger	0	0	*)
828	Opnoteringsgebyrer	0	0	
829	Feriepengeforpligtelse	24.958	21.267	
830	Anden kortfristet gæld	0	0	
840	= Kortfristet gæld i alt	16.843.196	18.205.888	
850	= Passiver i alt	22.458.907	25.414.363	

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

Budget er ikke underlagt revision

Noter

Regnskab 2015	Budget 2016	Regnskab 2016	Budget 2017
------------------	----------------	------------------	----------------

Bestyrelsesvederlag m.v.

501-110	Afdelinger i drift	17.775	19.000	18.039	19.000
501-120	Nybyggeri	0	0	0	0
501-130	Godtgørelse rejseudgift	8.030	5.000	4.425	8.000
501-140	Godtgørelse andet	897	0	0	0
501-200	Gaver til bestyrelsen	4.900	0	4.900	3.000
Bestyrelsesvederlag i alt		31.602	24.000	27.364	30.000

MØDEUDGIFTER:

502-100	Generalforsamling	9.459	8.000	12.445	9.000
502-200	Kursus , Kongres og andre møder	19.366	25.000	24.059	25.000
502-300	Repræsentation	2.050	10.000	850	3.000
Mødeudgifter i alt		30.875	43.000	37.354	37.000

PERSONALEUDGIFTER:

Antal heltidsbeskæftigede:

511-100	Lønninger, adm. Personale	204.931	200.000	205.365	205.000
511-160	Kørselsomkostninger	5.156	15.000	8.741	10.000
511-190	Andre personalegoder	4.037	5.000	1.299	5.000
511-200	Pensionsbidrag	28.728	27.000	28.588	29.000
511-300	Øvrige lønninger, hovedorg.	1.080	1.000	885	1.000
511-400	ATP	895	500	1.411	1.000
511-410	AER	2.124	1.500	2.277	3.000
511-450	Forsikring og andre udg.	8.544	5.500	792	7.000
511-600	Feriepengetilsvar, funktionær	3.000	0	-2.101	0
511-650	Fremmed assistance	0	0	357	0
511-700	Kursusudgifter, personale	14.460	6.500	2.917	7.000
511-900	Refusion syge-dagpenge	0	0	5.000	0
= Personaleudgifter i alt		272.954	262.000	255.530	268.000

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

Budget er ikke underlagt revision

Noter

Regnskab 2015	Budget 2016	Regnskab 2016	Budget 2017
------------------	----------------	------------------	----------------

FORRETNINGSFØRELSE:

	Honorar pr. lejemål					
512-100	Vederlag til Salus	1.697	547.470	555.000	532.964	562.000
= Forretningsførelse i alt			547.470	555.000	532.964	562.000

KONTORHOLDSUDGIFTER:

513-100	Kontorartikler. Papir, tryksager	7.546	10.000	1.586	8.000	
513-110	Kopimaskine afgift	6.376	10.000	3.916	8.000	
513-200	Porto	4.901	10.000	9.834	10.000	
513-300	Telefon/fax	7.862	10.000	5.705	10.000	
513-400	Gebyrer	2.418	2.000	3.743	2.000	
513-500	EDB Licens og vedligeholdelse	260	3.000	90	3.000	
513-510	Internet, forbindelser mv	0	1.000	0	1.000	
513-520	PBS, huslejeopkrævning	0	0	0	0	
513-600	Annoncer	17.830	30.000	20.698	30.000	
513-700	Vedligehold af inventar	0	5.000	7.786	5.000	
513-800	Forsikring og kontingenter	3.809	6.000	4.780	6.000	
513-900	Diverse	0	10.000	50	10.000	
513-910	Juridisk Assistance	0	0	142	0	
= Kontorholdsudgifter i alt			51.001	97.000	58.331	93.000

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

Budget er ikke underlagt revision

Noter

	Regnskab 2015	Budget 2016	Regnskab 2016	Budget 2017
KONTORLOKALEUDGIFTER:				
514-100	Egne lokaler, prioritetsydelse	0	0	0
514-200	Leje lokaler, leje	0	0	0
514-300	Ejendomsskatter	1.336	2.000	1.340
514-400	El	1.892	3.000	2.634
514-500	Vand, Varme	9.573	16.000	10.337
514-600	Forsikringer	857	1.000	0
514-700	Renovation, vedligeh.rengøring	6.700	22.000	9.340
514-800	Forrentning egenkapital adm.ejendom	0	5.000	0
514-900	Afskrivning adm.ejendom	0	0	0
= Kontorlokaleudgifter i alt		20.358	49.000	23.651
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
HENLÆGGELSE TIL DISPOSITIONSFOND				
533-010	1. Afd. bidrag til disp.fonden	0	0	174.000
533-030	2. Ydelser fra afd. udamort.lån	344.701	494.000	1.389.789
533-040	3. Nettoprovenu lånoptagelse i afd.	0	0	0
533-050	4. Nettoprovenu likvidation af en afd.	0	0	0
533-052	5. Indbet. til Landsbyggefonden.	1.361.007	988.000	1.871.678
533-055	6. Indbet. til Nybyggerifonden.	166.396	0	187.580
533-057	7. Oversk. beboerbet.Bygn.renov. m.v.	0	0	0
533-058	8. Pligtømmess. Bidrag Landsbyggefonden.	188.458	188.000	192.665
533-059	9. Afd. bidrag til arbejdskapitalen.	0	0	49.000
= Henlæggelser i alt		2.060.561	1.670.000	3.641.711
EKSTRA ORDINÆRE UDGIFTER				
541-100	Korrektion tidligere år	11.638	0	586
541-200	Tilskud til afdelingerne fra	79.683	0	0
541-300	Tilskud t/dækning af lejetab	0	0	0
541-400	Overskud ved afdelingers drif	0	0	0
= Afskrivninger i alt		91.321	0	586

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

Budget er ikke underlagt revision

Noter

		Regnskab 2015	Budget 2016	Regnskab 2016	Budget 2017
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:					
530	Bruttoadministrationsomkostninger	1.014.261	1.097.100	995.193	1.104.100
605/6	- Byggesagshonorarer	0	0	0	0
602	- Lovmæssige gebyrer	0	0	0	0
= Nettoadministrationsudgift i alt		1.014.261	1.097.100	995.193	1.104.100
Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed		3.001	3.246	2.944	3.267

OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONSOMK.:

601-100	Bidrag pr. lejemålsenhed	3.151	1.057.860	1.022.600	1.064.890	1.029.600
601-130	Grundbidrag pr. afdeling	16.000	96.000	77.500	96.000	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			1.153.860	1.100.100	1.160.890	1.107.100
601-200	Andet støttet boligbyggeri		0	0	0	0
601-300	Sideaktivitets-afdelinger		0	0	0	0
= Administrationsbidrag i alt			1.153.860	1.100.100	1.160.890	1.107.100
Samlet grundbidrag pr. lejemålsenhed			3.414	3.255	3.435	3.275

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

Budget er ikke underlagt revision

Noter

Regnskab 2015	Budget 2016	Regnskab 2016	Budget 2017
------------------	----------------	------------------	----------------

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	1.670.000	0	174.000
604-030	2. Ydelser fra afd. udamort.lån	344.701	0	1.389.789	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.	1.361.007	0	1.871.678	1.361.000
604-055	6. Indbet. til Nybyggerifonden.	166.396	0	187.580	0
604-057	7. Oversk. beboerbet.Bygn.renov. m.v.	0	0	0	0
604-058	8. Pligtmæss. Bidrag Landsbyggefonden.	188.458	0	192.665	188.000
604-059	9. Afd. bidrag til arbejdskapitalen.	0	0	0	49.000
= Henlæggelser i alt		2.060.561	1.670.000	3.641.711	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	79.683	0	0	0
= Henlæggelser i alt		79.683	0	0	0

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

Budget er ikke underlagt revision

Noter

Regnskab 2015	Budget 2016	Regnskab 2016	Budget 2017
------------------	----------------	------------------	----------------

NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT**RENTEINDTÆGTER:**

603-100	Afdelinger, udlån	1,00%	9.509	0	9.195	0
603-500	Renter bunden egenkapital		0	0	0	0
603-200	Bankbeholdning		14.325	0	8.558	0
603-300	Obligationer, handelsrenter		128.482	0	187.071	0
603-400	Udbytte, aktier og lignende		0	0	0	0
603-600	Renter egen trækingsret		8.727	0	0	0
603-610	Renteindtægter i øvrigt		0	514.000	22	514.000
603-800	Realis. Kursgevinster obligationer		0	0	0	0
603-900	Renter disp.fond		0	0	0	0
	= Renteindtægter i alt		161.043	514.000	204.846	514.000

TILSKUD:

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

RENTEUDGIFTER:

532-100	Renter til dispositionsfonden	0,93%	0	26.000	30.310	26.000
532-200	Renter til afdelingerne	0,93%	0	462.000	142.372	462.000
532-305	Renter arbejdskapital	0,93%	0	0	0	0
532-300	Bankgæld		3.520	0	10.970	0
532-400	Renter kreditorer		187	0	367	0
532-500	Kurstab, obligationer m.v.		148.583	0	4.184	0
532-550	Handelsrenter kurtage m.v.		0	0	0	0
532-700	Renter egen trækningret		8.727	0	0	0
532-900	Andet		0	29.000	0	29.000
	= Renteudgifter i alt		161.017	517.000	188.202	517.000
	= Renter til arbejdskapital		26	-3.000	16.644	-3.000

Anvendt renteberegningstype / Anvendte rentesatser:

Rente af indestående i forvaltningsafdelingen pr. 31.12.2016 1,00 %

Renteindtægter er beregnet af indestående i forvaltningen pr. 31.12.2016

Der fordeles til:

- afdelingerne med 0,93 %
 - dispositionsfonden med 0,93 %

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

Boligorganisation:

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

		Regnskab 2015	Regnskab 2016
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		
	SALUS Boligadministration A.m.b.a.	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	0	0
	Årets tilgang	900.645	1.022.447
	Årets afgang	113.075	115.599
	Tilskrevne renter	8.727	0
	Ultimo Saldo trækingsret	1.022.447	1.138.045
	Indskud i Landsbyggefonden	<u>1.221.727</u>	<u>1.337.325</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 2015	Regnskab 2016
------------------	------------------

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	365.968	103.257
Konto 721, Tilgodehavender afdelinger i drift:		365.968	103.257

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	6.078.138	5.929.555
	Årets tilgang	-148.582	7.378.761
	Årets opskrivning	0	121.222
	Årets nedskrivning	0	-4.184
Værdipapirer/obl. Beholdning		5.929.555	13.425.354

732	Likvide beholdninger		
	Kassebeholdning	228	0
	Bankbeholdning	14.203.636	9.832.797
Likvide beholdninger		14.203.864	9.832.797

Boligorganisation:

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

	Regnskab 2015	Regnskab 2016
Konto 803. Dispositionsfonden		
Saldo primo:	3.447.171	3.833.990
Tilgang:		
Bidrag fra afdelinger	0	0
Rentetilskrivning	0	30.310
Ydelser udarmortiserede lån	1.872.103	3.449.047
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	188.458	192.665
Rente af egen trækningsret	8.727	0
Afgang:		
Ydelsesstøtte til afd. spec.	0	0
Tilskud m.v. jf. specifik.	0	-61.172
Tilskud lejetab/tab ved fraflyt	-79.683	-63.640
Diverse	0	0
Indbetalt til Landsbyggefonden	-1.436.390	-1.948.744
Indbetalt til nybyggerifonden	-166.396	-187.580
Tilskud fra LBF	0	0
Saldo pr. 31/12 2016	<u>3.833.990</u>	<u>5.244.875</u>
Saldo ultimo opdelt:	3.833.990	5.244.875
Bunden del:		
Indskud i Landsbyggefondes (konto 716)	1.221.727	1.337.325
Udlån afdeling 5+19	416.376	395.629
Finansiering af adm.bygning	220.000	220.000
Disponibel del:	1.975.887	3.291.921
Saldo pr. 31/12 2016	<u>3.833.990</u>	<u>5.244.875</u>
Pr. lejemålsenhed	<u>15.517</u>	
Pr. lejemålsenhed (disp)	<u>9.739</u>	
<i>Der skal foretages henlæggelser, hvis minimumskravet på kr. 5.588 ikke er opfyldt.</i>		
Konto 804. Opskrivningshenlæggelser		
Saldo primo:	0	0
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Saldo pr. 31/12 2016	<u>0</u>	<u>0</u>

Boligorganisation:

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

Regnskab 2015	Regnskab 2016
------------------	------------------

Konto 805. Arbejdskapital

Saldo primo:	1.652.833	1.780.821
Tilgang:		
Årets overskud før renter	127.962	165.235
Rentetilskrivning	26	16.644
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 2016 1.780.821 1.962.700

Saldo ultimo opdelt:	0	0
Bunden del:	100.000	100.000
Disponibel del:	1.680.821	1.862.700

Saldo pr. 31/12 2016 1.780.821 1.962.700

Arbejdskapital pr. lejemålsenhed 5.807

Arbejdskapital pr. lejemålsenhed (disp) 5.511

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	1.843.210	2.180.359
5	Mellemregning afd.5	6.324.540	5.819.076
9	Mellemregning afd.9	2.037.976	3.040.974
13	Mellemregning afd.13	3.298.835	3.732.887
19	Mellemregning afd.19	2.460.336	2.613.354
20	Mellemregning afd.20	0	0
I alt		<u>15.964.897</u>	<u>17.386.650</u>

Konto 827. Afsætninger

		0	0
		0	0
		0	0
		0	0
		0	0
		0	0
		0	0
		0	0

Saldo pr. 31/12 2016 0 0

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening

Hovedforeningen**Forretningsførers påtegning:**

Jimmy Povlsen
Adm. Direktør

Skærbæk, den 2. maj 2017

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 2016 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. 2016 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 2016 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 god offentlig revisionsskik, 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men 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 god offentlig revisionsskik, 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 god offentlig revisionsskik, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om boligorganisationens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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; og at der er taget skyldig hensyn til kravet om sparsommelighed ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik vores ansvar at udvælge relevante emner til såvel juridisk-kritisk revision som revision af sparsommelighedsaspektet. Ved juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgt emner, om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I relation til sparsommelighedsaspektet vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter sparsommelighed ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

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.

Skærbæk, den 2. maj 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Thietje

Statsautoriseret revisor

Bestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Skærbæk, den 2. maj 2017

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
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