

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

&

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

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

Beretning

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

2014

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB

SB SB SB SB SB SB SB SB SB



Skærbæk Boligforening

Bestyrelsen:

Bestyrelsesformand	Jan Feddersen Toften 23 6780 Skærbæk	21 93 91 16 jfhf@os.dk
Bestyrelsesnæstmand	Mathias Achner Gesingparken 24 6780 Skærbæk	20 20 35 53 hanne-mathias@youmail.dk
Bestyrelsesmedlem	Haddi Kristensen Krofennen 35 6780 Skærbæk	60 48 96 96 haddi@outlook.dk
Bestyrelsesmedlem	Jørgen Andersen Mellemgade 1 B 6780 Skærbæk	24 27 10 67 jorgen39@bbsyd.dk
Bestyrelsesmedlem	Kai Hansen Mellemgade 1 A 6780 Skærbæk	20 20 55 09 kaigas@bbsyd.dk
Bestyrelsesmedlem	Birgit Schmidt Gesingparken 9 6780 Skærbæk	25 83 18 67 birgits2@youmail.dk
Bestyrelsesmedlem	Jørgen Bruhn Søndergade 16 6780 Skærbæk	21 82 59 31 j.bruhn@bbsyd.dk

Indholdsfortegnelse

Beretning.....	4
Renoveringer.....	4
Dispositionsfonden.....	4
SALUS Boligadministration A.m.b.a.....	5
Venteliste / medlemsskab.....	5
Udlejning.....	5
Hjemmeside.....	6
Personaleforhold.....	6
Afdelingerne.....	6
Øvrige opgaver i 2014.....	7
Boligselskabernes Landsforening.....	7
8. kreds (Sønderjylland).....	7
Landspolitisk.....	8
Status på solcellelovgivningen.....	8
Ændringer af almenboligloven.....	9
Arealer og efterisolering.....	10
Digital underskrift på lejekontrakter med NEMID.....	10
Afslutning.....	11
Årsregnskab 2014.....	12

Beretning

Den 28. november blev der indgået ny boligaftale for de næste 5 år, mellem regeringen og Konservative, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten.

Det blev til en aftale der blev bedre end forventet.

Der kan i 2015-16 renoveres for 4,2 mia. hvert år, og i årene 2017-2020 2,4 mia. pr. år.

Altså i alt 18,1 mia. kr.

I SALUS er Skærbæk Boligforening fra 1. januar 2015 med i den fælles opnotering, og der kan så søges på alle ca. 8.000 boliger i Sønderjylland..

Der er sket en del organisationsændringer og nyansættelser for at styrke SALUS.

Problemet med tomme boliger i det sønderjyske har desværre taget til i det forløbne år. Ingen tvivl om, at det bliver de næste års største udfordring.

Danbo besluttede at blive medlem af SALUS fra udgangen af 2017.

SALUS administrationsbygning fik prisen for bedste arkitektur i Aabenraa Kommune.

Det er vi selvfølgelig meget stolte af, især da det er bygget uden meromkostninger for beboerne.

Vi har haft travlt med at få SALUS ny hjemmeside gjort klar. Går i luften i 2015.

Der har været arbejdet på at få det nye fælles beoerblad for alle SALUS foreninger planlagt og implementeret. Bliver fra 2015.

Renoveringer

Afdeling 1, Krofennen / Skærbækgaardsvej Byggeskaderenovering

Opgaven består i ommuring af afskallet murværk samt stabilitetsproblemer i tagkonstruktionen.

Der har i 2014 været arbejdet sammen med Landsbyggefonden med finansiering af

opgaven, og det forventes at sagen kan starte op i løbet af 2015.

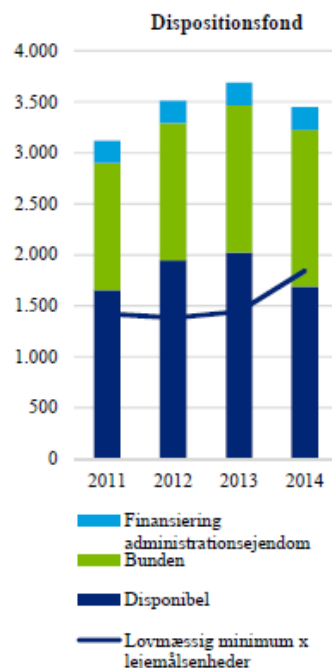
Afdeling 9, Gesingparken / Bjergtoften Byggeskaderenovering

Opgaven består i nedbrydning af 4 2-etagers boliger på grund af stabilitetsproblemer. Samtidig udskiftes tagbelægningen på en del boliger, hvor den oprindelig valgte tagstenstype har afskalningsproblemer, og der udføres stabilitetsforstærkninger i et antal boliger.

Der har i 2014 været arbejdet sammen med Landsbyggefonden med finansiering af opgaven, og det forventes at sagen kan starte op i løbet af 2015. I skrivende stund afventer vi fortsat ministeriets endelige godkendelse.

Dispositionsfonden

De likvide midler er i 2014 kommet under det foreskrevne minimum, derfor skal hvert lejemålsenhed bidrage med p.t. 554 kr. / årligt indtil de likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 5.530 kr. pr. lejemålsenhed.



SALUS Boligadministration A.m.b.a

Administrationsudgiften til SALUS stiger i 2016 med 0,79%, til kr. 1.412 excl. moms pr. lejemålsenhed.

Centralfunktionen, Egevej 9, Aabenraa

Funktionerne på kontoret på Egevej er:

Ledelsen (5 personer)

Sekretariatet (2 personer)

Teknisk afdeling (1 person)

Bogholderiet (8 personer)

Controllerfunktion (2 personer)

Lokalkontoret på Storegade 34

Beboerne/kunderne og afdelingsbestyrelserne bliver fortsat betjent fra adressen Storegade 34 hvor der er følgende funktioner i hovedtræk:

Beboerservice

Udlejning

Medlemsadministration m.m.

Reception

Fra kontoret Torvet 2 i Tønder varetages følgende funktioner:

Vedligeholdelsesplaner

Afdelingsbestyrelserne

Afdelingsbudgetter

Renovering / boligforbedring

Det har været drøftet at sammenlægge faciliteterne for ejendomsfunktionærerne og administrationen.

Der har været en registrering af beboerhenvendelser på kontoret, bestyrelsen har herefter besluttet at ændre åbningstiden

til én gang om måneden – dog med et større antal timer. Der vil blive evalueret på ordningen efter et år.

Venteliste / medlemsskab

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

Siden 1. januar 2011 har boligforeningerne under SALUS Boligadministration haft fælles opnotering (samkøring af ventelisterne). Dette betyder at man med et opnoteringsnummer kan søge bolig i de boligforeninger under SALUS Boligadministration, som er tilknyttet fælles opnotering, forudsat man er opnoteret på ventelisten som boligsøgende (aktiv).

Som aktiv får man anciennitet på ventelisten fra opnoteringstidspunktet og mulighed for at søge bolig. Ventelistegebyret er gældende for 1 år fra opnoteringstidspunktet, dog længst indtil der indgås en lejekontrakt. Betaling for ajourføring af ventelistegebyr 250 kr.(2014) sker ved årlig opkrævning.

Som passiv får man anciennitet på ventelisten fra opnoteringstidspunktet, men kan ikke søge bolig. Der vil én gang årligt skulle betales et ajourføringsgebyr på 125 kr.(2014), som opkræves i januar måned.

Som følge af en ændring af bekendtgørelse om udlejning af almene boliger skal boligforeningerne sende en påmindelse ved manglende betaling af ajourføringsgebyret. Hvis betaling ikke sker trods påmindelsen, slettes den pågældende fra ventelisten.

Udlejning

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

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

ventelisten og som i øvrigt opfylder gældende udlejningsregler.

Foreningen har også i 2014 oplevet, at der i enkelte afdelinger har været perioder med tomgangslejligheder. Ved årets udgang var der 5 tomgangsboliger.

I 2014 har foreningen modtaget 52 fraflytninger - en stigning på 13 i forhold til 2013.

Den gennemsnitlige ventetid til en familiebolig har i 2014 været 0-2 måneder, forudsat, at der blev søgt bredt, dvs. alle typer boliger.

Hjemmeside

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

For at søge bolig kræves et opnoteringsnummer samt en pinkode. Endvidere skal ansøgere være registreret på ventelisten som aktiv. Bolig kan herefter søges i de boligorganisationer under SALUS Boligadministration, som er med i fælles opnotering. Fra 1.1.2015 ville alle 6 boligorganisationer være med i fælles opnotering. 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.

Uanset den fælles hjemmeside har boligforeningen fortsat sin egen hjemmeside, hvor der er adgang til en række oplysninger om foreningen, projekter og regelsæt gældende for de forskellige afdelinger. Der er som beboer også adgang til at melde sig ind i et debatforum for beboere i egen afdeling.

Endvidere er der etableret en sms-service til foreningens beboere. Her vil beboere kunne modtage forskellige informationer, som f.eks. akut behov for lukning af vand eller som supplement til anden information fra foreningen. Beboerne i en afdeling er som udgangspunkt automatisk med i ordningen, men kan via hjemmesiden framelde sig eller tilknytte andet mobilnummer.

Det er besluttet at der laves nye hjemmesider til alle foreninger i SALUS Boligadministration, samt en ny fælles hjemmeside, hvorfra boligsøgning, ventelisteoptagelse m.v. foregår. De nye sider er klar primo 2015.

Personaleforhold

Administration

I 2014, er Per Høimark Sørensen blevet ansat i SALUS Boligadministration, som intern drifts koordinator, og som afløser for Per er ansat Søren Toft Sørensen som ny økonomisk afdelingsinspektør.

I skrivende stund er Søren Toft Sørensen overgået til Kolstrup Boligforening i Aabenraa. Helle Hansen er derfor ansat som ny økonomisk afdelingsinspektør pr. 1. april 2015.

Åbningstiden varetages af Lone Jochimsen, afdelingsinspektør er Vagn Reggelsen.

Ejendomsfunktionærerne

Der har foregået genforhandlinger af lokalaftalen vedr. sne- og glatførebekæmpelse.

Forhandlingerne er afsluttet og træder i kraft til næste snerydningsperiode.

Afdelingerne

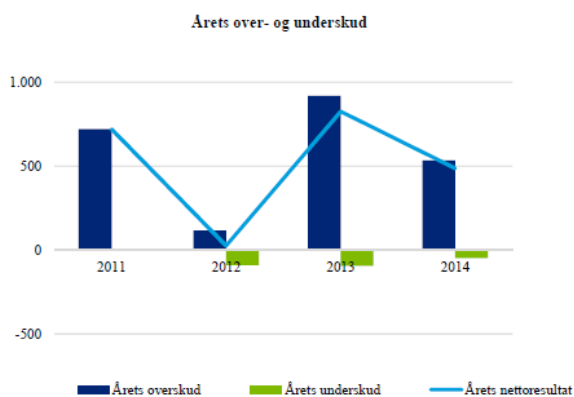
Huslejebetaling

I 2014 er der blevet indbetalt omkring 15.7 mio. kroner, (ren lejeindtægt) hvilket stort set er uændret i forhold til 2013 (15.6).

Det har været nødvendigt at gennemføre en enkel udsættelse p.g.a. manglende indbetaling af husleje m.v.. Den pågældende flyttede frivilligt, så det har ikke været nødvendigt, at rekvirer fogeden.

Årets underskud i afdelingerne udgjorde 48 t.kr. for 2014 (2 afd.).

Årets overskud i afdelingerne udgjorde 535 t.kr. for 2014 (4 afd.).



Øvrige opgaver i 2014

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

Boligselskabernes Landsforening



8. kreds (Sønderjylland)

I april blev der afholdt valg til kredsrepræsentantskabet. Det sker hvert 2. år.

Ud over formand og næstformand, blev der valgt 13 repræsentanter og 4 suppleanter for 8. kreds.

I løbet af foråret har BL's bestyrelse arbejdet med udkastet til næste 4 års målsætning, 2014-2018. Den blev endelig vedtaget på repræsentantskabsmødet i juni måned.

I september afholdt BL Almene Boligdage. Det foregår hvert 3. år.

Det var et fantastisk flot arrangement, hvor det var svært at vælge hvad man skulle bruge sin sparsomme tid til.

Her var virkelig en god chance for at få både noget boligrelevant, noget kulturelt, noget socialt, erfaringsudveksling og nogle hyggelige timer med hjem.

Kredsrepræsentanterne var i oktober på arbejdsweekend. Det er vi hvert andet år i tilknytning til at der har været valg.

Her udvælger vi ud fra målsætningerne, hvad vi vil arbejde med de næste 2 år.

Det var en rigtig god weekend, som mandede ud i følgende prioriteringer:

Temamøde for lokalpolitikere og embedsmænd

Synliggørelse af boligerne i kredsen

Aktivitetsudvalg – synliggørelse

Registrering af kontaktfora

Praktikpladserne – debat i kredsregi

Erfaringsopsamling LBF boligsocialt

Et af de mest debatterede problemstillinger i kredsen har nok været vores samarbejde med kommunerne.

Ingen tvivl om at det vil være til alles bedste, hvis det samarbejde kunne optimeres.

Desuden har fraflytningen og tomme boliger i vores område fyldt meget.

Landspolitisk

Status på solcellelovgivningen

I sommeren 2013 vedtog Folketinget L199 og L211 om støtte til solcelleanlæg i almene boliger med det formål at skabe ligestilling mellem ejere og lejere. Der er imidlertid i kølvandet på denne lovgivning opstået en række konkrete udfordringer, som endnu ikke er afklarede, og som potentielt har stor betydning for økonomien i solcelleanlæg.

1. Hoved-/bimålerproblematik

L221 har ikke taget højde for at gøre det muligt for udlejer at nettoafregne egetforbruget til fællesformål og lejerens forbrug, når lejemålene er tilsluttet udlejerens forbrugsinstallation (den såkaldte kollektive model).

Problem:

Der har i praksis vist sig betydelige udfordringer, når boligforeninger med mere end én bygning ønsker at etablere kollektiv afregning, hvis der mellem bygningerne er kollektivt el-net (net ejet af netselskaberne). Efter gældende regler kan eksisterende afregningsmålere ikke erstattes af en ny hovedmåler, hvis de er forbundet via et kollektivt el-net.

I tilfælde, hvor bygninger i en boligafdeling er forbundet af kollektivt el-net, vil der derfor stilles krav om, at anlægget opsplittes i flere enheder, så det kollektive el-net ikke inddrages. Det kan fordyre solcelleprojekter og komplicere administrationen, idet udgiften til solcelleanlæg typisk vil påhvile alle beboere i en boligafdeling, mens fordelingen bliver skævt fordelt, hvis solcellernes produktion ikke kan nettoafregnes samlet for hele boligafdelingen.

Status:

BL har udarbejdet to løsningsmodeller på problemet, som har været drøftet med Energistyrelsen. Modellerne blev primo oktober forelagt Energiforligskredsen.

Efterfølgende har Energistyrelsen og Skatteministeriet drøftet BL's løsningsmodeller. Energistyrelsen har nu besluttet, at arbejde konstruktivt videre med BL's model for virtuel afregning.

Modellen vil markant reducere behovet for opsplittings af solcelleanlæg, når der ønskes nettoafregning på tværs af bygninger, som er forbundet af kollektivt el-net. Samtidig forudsætter modellen, at der skal være én forbruger, hvilket indebærer, at boligafdelingen (og dermed boligadministrationen) overtager kundeforholdet til el-leverandør og netvirksomhed. Der forventes politisk afklaring af modellen primo 2015. Herefter skal der fremsættes nyt lovforslag, da modellen forudsætter lovændringer.

Hvis den virtuelle model indføres, kan der således foretages nettoafregning for både fællesstrøm og individuel strøm for boligafdelingen under eet. Samtidig har den enkelte beboer foresat frit el-valg.

Implementeres denne model, så kan der sikres en forsvarlig økonomi i solanlæg også selvom 20 MW puljen lader vente på sig.

2. 20 MW pulje for forhøjet støtte til salg til nettet

Problem:

Regeringen har begrænset adgangen til opførelse af solcelleanlæg med særligt forhøjet tilskud dvs. en fast afregningspris for salg af overskudsstrøm til nettet på 130 øre/kWh i 10 år til 20 MW årligt (145 øre/kWh for fællesanlæg). Den forhøjede støttesats aftrappes med 14 øre om året i perioden 2014-18.

Den normale afregningssats ved salg til nettet er 60 øre/kWh i 10 år, som altså gælder, hvis anlægget ikke modtager støtte efter 20 MW-puljen.

Status:

20 MW-puljen kan ikke træde i kraft, før EU-Kommissionens godkendelse foreligger. EU-Kommissionen er stadig i gang med at oplyse statsstøttesagen om den forhøjede støtte til solceller. Energistyrelsen forventer først, at

puljerne fra 2013 og 2014 udmøntes sammen med 2015-puljen, hvor der således forventes en pulje på 60 MW.

3. Rådighedsbetaling

Problem:

Der er på det seneste set eksempler på, at lokale netselskaber er begyndt at opkræve en særlig rådighedstarif på 13 øre/kWh for solcelleanlæg. Denne tarif skønnes at forlænge tilbagebetalingstiden for solcelleanlæg med ca. 20 pct.

Status:

BL vil forsøge at rejse en klagesag, når netselskaberne indfører rådighedstariffen i praksis. Dette vil evt. ske i samarbejde med en boligorganisation, da BL næppe er klageberettiget.

Ændringer af almenboligloven

Folketinget har vedtaget to ændringer af almenboligloven hhv. [L 128](#) om ommærkning af almene ældreboliger og familieboliger til almene ungdomsboliger (lov nr. 263 af 24. marts 2014) og [L 135](#) om statsgaranti ved skift af lånetype samt forlængelse af særordning for 4. maj kollegierne (lov nr. 402 af 28. april 2014.). De vedtagne love kan ses på [Lovtidendes](#) hjemmeside.

Formålet med L 128 er at imødekomme det stigende behov for ungdomsboliger navnlig i de store uddannelsesbyer og imødekomme en række kommuners ønske om en mere fleksibel udnyttelse af boligmassen.

Bemærk, at kommunens garantiforpligtelse bortfalder ved ommærkning af ældreboliger til ungdomsboliger, og boligorganisationen dermed selv hæfter for bl.a. tomgangsleje. Det er frivilligt for boligorganisationen at indgå aftale om ommærkning, og man bør sikre sig, at aftalen kan opsiges før udløbet af aftaleperioden, hvis der opstår udlejningsvanskeligheder. Aftalen skal naturligvis respektere lejernes rettigheder, således at tilbagemærkning først finder sted i takt med at de pågældende boliger bliver ledige.

Med L 135 indføres der lovbestemte statsgarantier ved konvertering af støttede lån til ny lånetype, når dette påbydes af ministeren for by- bolig- og landdistrikter. Ændringen har ingen økonomisk betydning for boligorganisationerne. Der er tale om en lovbestemt garanti, der automatisk gælder alle støtteberettigede lån, som kommer til udbetaling i en 3 måneders periode. Der skal ikke søges eller meddeles garanti til det enkelte konkrete lån. Samtidig forlænges den særlige ordning for 4. maj kollegierne.

Endelig blev der med lov nr. 609 af 26. december 2013 ([L45](#)), der trådte i kraft den 1. januar 2014, fastsat nye kriterier for udpegning af særligt udsatte boligområder. Samtidig blev der givet mulighed for, at politiet kan give boligorganisationerne oplysninger om strafferetlige afgørelser vedrørende overtrædelser af god skik og orden i boligområdet, og mulighed for at udveksle oplysninger om lejere, der har fået opsagt eller ophævet deres lejemål på grund af husordensovertrædelser, samt forbedret mulighed for at afvise disse personer fra en ny bolig i samme boligområde.

Socialøkonomi i almene boligområder

Der er fra mange sider en stigende interesse for de muligheder, der ligger i udviklingen af socialøkonomiske virksomheder.

Socialøkonomi ligger i et felt mellem det almindelige arbejdsmarked og den offentlige indsats over for personer på kanten af arbejdsmarkedet. På den ene side skal virksomheden kunne hvile i sig selv i kraft af de ydelser, den sælger på markedsvilkår. På den anden side vil et tæt samarbejde mellem virksomhed og kommune normalt være en forudsætning for at sikre virksomheden en bæredygtig økonomi. Det er stadig et kommunalt ansvar at understøtte de svage grupper, som er virksomhedens målgruppe. For de ansatte gør det en væsentlig forskel, at de er en del af en normalt arbejdende virksomhed frem for et beskæftigelsesprojekt.

En socialøkonomisk virksomhed vil ofte være baseret på to ting: Et produkt, som er efterspurgt på det almindelige marked – f.eks.

æblemøst, revision af regnskaber, catering eller honning. Og ydelser, der sælges til det offentlige i form af tilbud og forløb efter beskæftigelseslovgivningen eller den sociale lovgivning.

Vores interesse retter sig mod den type socialøkonomiske virksomheder, der arbejder med at hjælpe udsatte grupper tættere på arbejdsmarkedet. Denne form for virksomheder kan give nye spændende muligheder for vores beboere og vores boligområder.

Boligorganisationerne kan ikke eje, indskyde kapital eller yde driftstilskud til socialøkonomiske virksomheder. Men med vores lokale forankring, vores netværk og tætte partnerskaber med kommune og andre interessenter, vores arbejde med beboere og andre frivillige og vores projektlederkompetencer har vi et godt udgangspunkt for at facilitere og understøtte den proces, der fører frem til etableringen af en socialøkonomisk virksomhed i boligområdet.

Dette ligger i naturlig forlængelse af det arbejde, vi allerede laver især i de udsatte områder, hvor beskæftigelse, uddannelse og erhverv er et af indsatsområderne. Derudover kan socialøkonomisk virksomhed være interessant at arbejde med i udkantsområder og mindre bysamfund med henblik på at fastholde arbejdspladser, indkøbsmuligheder, kultur, biograf etc. – og dermed også understøtte udlejningsmuligheder i området.

Samtidig er det vigtigt at være opmærksom på, at en socialøkonomisk virksomhed er en "rigtig" virksomhed, der skal løbe rundt på almindelige markedsmæssige vilkår, og det kræver bl.a. et særligt fokus på den forretningsmæssige side.

Arealer og efterisolering

Efter den almene sektor i flere år har argumenteret for det, blev det i efteråret 2013 fastlagt, at udvendig efterisolering af en ejendom ikke længere skal føre til en forøgelse af de enkelte lejemaal BBR-areal.

Imidlertid har der været usikkerhed omkring

den præcise tolkning af de nye regler, herunder rækkevidden for byggerier, der tidligere er blevet efterisoleret.

Nu er det slået fast, at efter de nye regler skal arealet efter udvendig efterisolering registreres således:

- Udvendig efterisolering og dermed tykkere klimaskærm fører ligesom tidligere til et større BBR-areal for bygningen set under eet.
- Derimod bliver BBR-arealet i de enkelte lejemaalenheder ikke påvirket af efterisoleringen. Efterisolering vil således ikke have betydning for det BBR-areal, der indgår i boligstøtteberegningen, er angivet i lejekontrakten eller eventuelt benyttes som grundlag for fordeling af varmeregningen.
- De nye regler gælder for **alt** byggeri, dvs. også i forhold til ældre efterisolering af facader eller gavle.

Som et led i forarbejderne til bekendtgørelsen, der introducerede de nye regler for registrering af udvendig efterisolering, konkluderede myndighederne, at kun relativt få ejere af efterisolerede ejendomme har udvidet BBR-arealet af boligenhederne med det efterisolerede areal.

Dermed skulle der mange steder så at sige være taget forskud på de nye regler, men de steder hvor dette ikke er sket, er der således mulighed for reelt at vende tilbage til den oprindelige BBR-opmåling af lejemaalenhederne, der var gældende før en efterisolering. Dette gøres ved, at bygningsejeren tager kontakt til kommunen med oplysning om, hvilke arealer der skal undtages fra registrering.

Digital underskrift på lejekontrakter med NEMID

Nets tilbyder digital underskrift af aftaler i e-Boks, herunder af lejeaftaler.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har tilkendegivet, at lejelovgivningen ikke

indeholder regler, der forhindrer, at udlejer tilbyder sine kommende lejere, at lejekontrakter og andre aftaler om boliglejemaal, herunder blandede lejemaal, indgås ved brug af digital signatur.

Der stilles altså ikke krav om fysiske underskrifter, selv om det fremgår af § 5, stk. 1, i den almene boliglejelov, at sådanne aftaler skal udfærdiges skriftligt.

Set i lyset af denne lovs § 5, stk. 2, med krav om indgåelse af en frivillig aftale mellem lejer og udlejer om digital kommunikation under lejemalets beståen, må det dog forudsættes, at de kommende lejere – eventuelt stiltiende - accepterer ovennævnte tilbud. Der er efter vores opfattelse ikke hjemmel til at kræve, at lejeren underskriver digitalt.

Den part, der gør gældende, at en lejeaftale eller en senere aftale om det lejede er indgået, må naturligvis kunne bevise dette med passende dokumentation.

Afslutning

Skærbæk Boligforening's tidligere bestyrelsesformand gennem mange år, Leif Gerken er i 2014 afgået ved døden.

Æret være hans minde.

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

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

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

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

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

Årsregnskab 2014
Skærbæk Boligforening

Regnskab 2014

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

Foreningens drift

Regnskabet for 2014 viser et overskud på 137 t.kr. som er henlagt til arbejdskapitalen. Der var budgetteret med et resultat på 0 kr.. Afvigelsen på 137 t.kr. kan hovedsagelig henføres til:

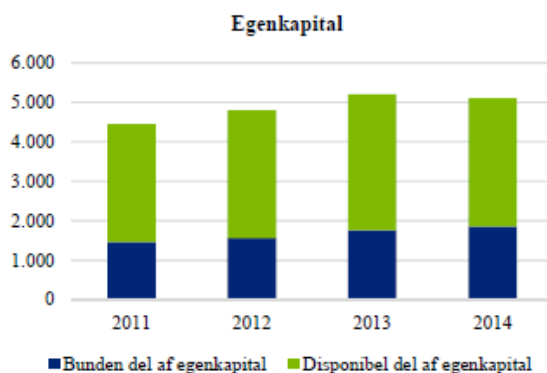
Færre mødeudgifter	45 t.kr.
Færre udgifter til kontorhold	36 t.kr.
Færre kontorlokaleudgifter	21 t.kr.
Øvrige poster	35 t.kr.
Sum	137 t.kr.

Egenkapital

Foreningen havde ultimo 2014 en samlet egenkapital på 5.101 t.kr. mod 5.101 året før.

Foreningens egenkapital sammensættes således:

Boligandele	1 t.kr.
Dispositionsfonden	3.447 t.kr.
Arbejdskapital	1.653 t.kr.
Sum	5.101 t.kr.



REGNSKAB 2014

Periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening

Boligorganisationsnr.: 0023

Storegade 34

6780 Skærbæk

Telefonnr.: 74751771

Hovedforeningen

Tilsynsførende kommune:

Tønder Kommune

Rådhuset

6270 Tønder

Tlf. 74929292

Kommunernr.: 550

Telefonnr.: 74929292

Boligorganisationen

Afdelinger: 6	Antal lejemaal	Brutto-areal m ²	Å lejemåls-enhed	Antal lejemålsenheder
Lejligheder	311	23928	1	311
Erhverv	3	1613	1 pr. påbegyndt 60 m ²	27
Institutioner	00	00	1 pr. påbegyndt 60 m ²	00
Garager/carporte	0	00	1/5	0
Lejemålsenheder i alt	314	25541		337

Fællesvaskeri			1 pr. påbegyndt 60 m ²	
Fælleslokaler			1 pr. påbegyndt 60 m ²	
Administration varmeregnskaber				
Udarbejdelse varmeregnskaber				
Administration vandregnskaber				
Udarbejdelse vandregnskaber				
Administration elregnskaber				
Udarbejdelse elregnskaber				
Administration renovationsregn.				
Udarbejdelse renovationsregn.				
I alt				

Udarbejdet den:

Godkendt den:

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

Budget er ikke underlagt revision

		Regnskab 2013	Budget 2014	Regnskab 2014	Budget 2015	Note
UDGIFTER:						
501	Bestyrelsesvederlag m.v.	21.684	18.000	16.778	19.000	*)
502	Bestyrelsesudgifter	45.148	70.000	24.543	70.000	*)
511	Personaleudgifter	169.179	288.000	278.146	288.000	*)
512	Forretningsførelse	754.056	563.000	563.000	567.000	*)
513	Kontorholdsudgifter	86.088	130.000	94.124	125.000	*)
514	Kontorlokaleudgifter	39.648	49.000	28.108	49.000	*)
515	Afskrivninger, driftsmidler	0	0	0	0	*)
516	Særlige aktiviteter	0	0	0	0	
521	Revision	128.509	80.000	72.000	80.000	
530	= Bruttoadministrationsudgifter	1.244.312	1.198.000	1.076.698	1.198.000	
531	Tilskud til afdelingerne	0	0	0	0	
532	Renteudgifter	185.965	517.000	133.536	517.000	*)
533	Henlæggelse af afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	1.621.879	1.670.000	2.297.944	1.670.000	*)
540	= Samlede ordinære udgifter	3.052.156	3.385.000	3.508.178	3.385.000	
541	Ekstraordinære udgifter	340.129	0	326.205	0	*)
550	= Udgifter i alt	3.392.285	3.385.000	3.834.383	3.385.000	
551	Overskudsfordeling:					
	1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	210.045	0	137.456	0	
	2. Udbytte, garantiselskab	0	0	0	0	
	3. Henlæggelse til dispositionsfonden	0	0	0	0	
560	= Udgifter og overskud	3.602.330	3.385.000	3.971.839	3.385.000	
INDTÆGTER:						
601	Administrationsbidrag:					
	1. Afdelinger i drift	1.341.047	1.151.000	1.154.125	1.151.000	*)
	2. Andre	0	0	0	0	
602	Lovmæssige gebyrer mv.	66.196	50.000	44.500	50.000	*)
603	Renteindtægter	185.965	514.000	133.536	514.000	*)
604	Afdelingernes bidrag til dispositionsfonden	1.621.879	1.670.000	2.297.944	1.670.000	*)
605	Honorar nybyggeri:					
	1. Byggesagshonorar	0	0	0	0	
	2. Bestyrelsesvederlag	0	0	0	0	
606	Honorar forbedringsarbejder:					
	1. Byggesagshonorar	0	0	0	0	
	2. Bestyrelsesvederlag	0	0	0	0	
607	Diverse	8.750	0	0	0	
610	= Samlede ordinære indtægter	3.223.837	3.385.000	3.630.105	3.385.000	
611	Ekstraordinære indtægter	378.493	0	341.734	0	*)
620	= Indtægter i alt	3.602.330	3.385.000	3.971.839	3.385.000	
621	Årets underskud (overført til konto 805)	0	0	0	0	
630	= Indtægter og evt. underskud i alt	3.602.330	3.385.000	3.971.839	3.385.000	

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

		Regnskab 2013	Regnskab 2014	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	456.650	436.714	
715	Kapitalindskud, sideaktiviteter (805)	0	0	*)
716	Indskud i Landsbyggefonden	988.235	1.099.925	
719	Andre finansielle anlægsaktiver	0	0	*)
720	= Anlægsaktiver i alt	1.764.885	1.856.638	
Omsætningsaktiver				
Tilgodehavender				
721.1	Afdelinger i drift	294.225	0	*)
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	2.523.210	0	
727	Forudbetalte udgifter	365.631	1.394	
730	Tilgodehavende renter m.v.	0	0	
731	Værdipapirer/obl.beholdning	0	6.078.138	*)
732	Likvide beholdninger	19.036.167	15.062.555	*)
740	= Omsætningsaktiver i alt	22.219.234	21.142.087	
750	= Aktiver i alt	23.984.118	22.998.726	

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

		Regnskab 2013	Regnskab 2014	Note
PASSIVER				
Egenkapital				
801	Boligorganisationsandele	900	900	
802	Garantikapital	0	0	
803	Dispositionsfond	3.690.029	3.447.171	*)
804	Opskrivningsshenlæggelser	0	0	*)
805	Arbejdskapital	1.506.296	1.652.833	*)
810	= Egenkapital i alt	5.197.225	5.100.904	
Langfristet gæld				
811	Prioritetsgæld, adm.bygning	0	0	
812	Anden langfristet gæld	0	0	*)
820	= Langfristet gæld i alt	0	0	
Kortfristet gæld				
821.1	Afdelinger i drift	17.138.476	16.975.937	*)
821.2	Afdelinger, sideaktiviteter	0	0	*)
821.3	Indbetalte boligafgifter	0	0	
822	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	0	0	
822.1	Mellemregning administration (Salus)	347.524	28.244	
823	Godkendt forretningsførerorg.	0	0	
824	Bankgæld (sikkerhedsstillelse)	0	0	
825	Leverandører	752.617	353.501	
826	Omkostninger	548.276	518.182	
827	Afsætninger	0	0	*)
828	Moms	0	0	
829	Feriepengeforpligtelse	0	21.957	
830	Anden kortfristet gæld	0	0	
840	= Kortfristet gæld i alt	18.786.893	17.897.822	
850	= Passiver i alt	23.984.118	22.998.726	

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

Budget er ikke underlagt revision

Noter

Regnskab 2013	Budget 2014	Regnskab 2014	Budget 2015
------------------	----------------	------------------	----------------

Bestyrelsesvederlag m.v.

501-100	Honorar	16.563	18.000	11.178	19.000
501-120	Tabt arbejdsfortjeneste	0	0	0	0
501-130	Godtgørelse rejseudgift	0	0	0	0
501-140	Dokumenterede omkostninger	0	0	0	0
501-200	Nybyggeri	5.121	0	5.600	0

Bestyrelsesvederlag i alt

21.684	18.000	16.778	19.000
--------	--------	--------	--------

MØDEUDGIFTER:

502-100	Generalforsamling	4.451	5.000	8.039	5.000
502-200	Bestyrelsesmøder	37.507	50.000	10.403	50.000
502-210	Repræsentation	0	0	0	0
502-220	Øvrige bestyrelsesudgifter	1.429	5.000	2.771	5.000
502-310	Andre møder	1.762	10.000	3.329	10.000
502-320	Kursus (løn)	0	0	0	0
502-400	Repræsentation, reklame	0	0	0	0
502-500	Kontingenter, telefon, kontorhold m.v.	0	0	0	0
502-600	Andre ordinære udgifter(repræsentation)	0	0	0	0

Mødeudgifter i alt

45.148	70.000	24.543	70.000
--------	--------	--------	--------

PERSONALEUDGIFTER:

Antal heltidsbeskæftigede:

511-100	Lønninger, adm. Personale	120.118	283.000	214.615	283.000
511-200	Pension/pensionsordning	33.610	0	27.414	0
511-300	Udgifter til soc. Sikring	0	0	720	0
511-320	AER	0	0	0	0
511-330	Lønsumsafgift	0	0	0	0
511-340	Lovpligtig arbejdsskadeforsikring	0	0	0	0
511-350	Arbejdsmarkedsbidrag	0	0	0	0
511-360	Arbejdsgivers andel AMB	0	0	0	0
511-370	Bidrag uddannelsesfond	0	0	0	0
511-400	Fremmed assistance	12.052	0	7.448	0
511-500	Feriepengetilsvar, funktionær	0	0	0	0
511-600	Kørselsomkostninger	939	0	21.957	0
511-700	Personaleudgifter i øvrigt	2.459	5.000	5.992	5.000
511-800	Kursusudgifter, personale	0	0	0	0
511-900	Refusion af syge- og dagpenge	0	0	0	0

= Personaleudgifter i alt

169.179	288.000	278.146	288.000
---------	---------	---------	---------

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

Budget er ikke underlagt revision

Noter

Regnskab 2013	Budget 2014	Regnskab 2014	Budget 2015
------------------	----------------	------------------	----------------

FORRETNINGSFØRELSE:

	Lejemålsenheder:	Honorar:				
512-100	Vederlag til ekstern org.	-	754.056	563.000	563.000	567.000
512-120	Grundbidrag pr. lejemålsenh.	-	0	0	0	0
	Tillægsydelse:					
512-151	Fællesvaskeri á kr.	-	0	0	0	0
512-152	Fælleslokale á kr.	-	0	0	0	0
512-153	Adm. varmeregnskab	-	0	0	0	0
512-154	Adm. vandregnskab	-	0	0	0	0
512-155	Adm. el-regnskab	-	0	0	0	0
512-156	Adm. renovationsregnskab	-	0	0	0	0
512-157	Andet	-	0	0	0	0
512-159	Antenneregnskabsgebyr	-	0	0	0	0
512-160	Råderetsgebyr	-	0	0	0	0
512-161	Ventelistegebyr opskrivning	-	0	0	0	0
512-162	Ventelistegebyr ajourføring	-	0	0	0	0
512-165	Adm. B-ordning	-	0	0	0	0
512-166	Adm. kortvaskeri	-	0	0	0	0
= Forretningsførelse i alt			754.056	563.000	563.000	567.000

KONTORHOLDSUDGIFTER:

513-100	Kontorartikler. Papir, tryksager		0	0	0	0
513-110	Kopimaskine afgift		12.455	25.000	14.211	20.000
513-200	Porto		9.649	10.000	5.123	10.000
513-300	Telefon/fax		14.553	12.000	8.232	15.000
513-400	Gebyrer		1.267	2.000	755	2.000
513-500	EDB Licens og vedligeholdelse		3.340	1.000	3.045	1.000
513-510	Internet, forbindelser mv		750	4.000	0	1.000
513-520	PBS, huslejeopkrævning		11.372	25.000	0	25.000
513-600	Annoncer		26.923	30.000	23.609	30.000
513-700	Vedligehold af inventar		0	5.000	0	5.000
513-800	Forsikring og kontingenter		3.956	6.000	4.046	6.000
513-900	Diverse		1.546	10.000	0	10.000
513-910	Juridisk Assistance		276	0	35.103	0
= Kontorholdsudgifter i alt			86.088	130.000	94.124	125.000

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

Budget er ikke underlagt revision

Noter

	Regnskab 2013	Budget 2014	Regnskab 2014	Budget 2015
KONTORLOKALEUDGIFTER:				
514-100	Egne lokaler, prioritetsydelse	0	0	0
514-200	Leje lokaler, leje	0	0	0
514-300	Ejendomsskatter	1.334	2.007	1.336
514-400	El	2.862	4.920	1.983
514-500	Vand, Varme	16.005	14.007	7.742
514-600	Forsikringer	777	1.004	797
514-700	Renovation, vedligeholdelse, rengøring	18.671	22.055	16.250
514-711	Løn rengøring	0	0	0
514-712	Arbejdsgivers andel ATP	0	0	0
514-713	Arbejdsgivers andel pension	0	0	0
514-714	Lønsumsafgift	0	0	0
514-715	Lovpligtig arbejdsskadeforsikring	0	0	0
514-800	Forrentning egenkapital adm.ejendom	0	5.007	0
514-900	Afskrivning adm.ejendom	0	0	0
= Kontorlokaleudgifter i alt		39.648	49.000	28.108
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				
533-100	Afd. bidrag til dispositionsfond	0	0	0
533-200	Overskud på en afdelings drift	0	0	0
533-300	Ydelser udarmortiserede lån	438.817	494.000	745.824
533-400	Nettoprovenu v/lån i afdeling	0	0	0
533-500	Nettoprovenu v/likvidtion	0	0	0
533-600	Indbetalt til Landsbyggefonden	982.910	988.000	1.356.889
533-700	Indbetalt til nybyggerifonden	0	0	0
533-800	Pligtmæssige bidrag	200.152	188.000	195.231
= Henlæggelser i alt		1.621.879	1.670.000	2.297.944
EKSTRA ORDINÆRE UDGIFTER				
541-100	KORREKTION TIDLIGERE ÅR	0	0	0
541-200	Tilskud til afdelingerne fra	0	0	326.205
541-300	Tilskud t/dækning af lejetab	340.129	0	0
541-400	Overskud ved afdelingers drift	0	0	0
= Afskrivninger i alt		340.129	0	326.205

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

Budget er ikke underlagt revision

Noter

		Regnskab 2013	Budget 2014	Regnskab 2014	Budget 2015
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER:					
530	Bruttoadministrationsomkostninger	1.244.312	1.198.000	1.076.698	1.198.000
605/6	- Byggesagshonorarer	0	0	0	0
602	- Lovmæssige gebyrer	-66.196	-50.000	-44.500	-50.000
= Nettoadministrationsudgift i alt		1.178.116	1.148.000	1.032.198	1.148.000
Nettoadministrationsudgift pr. lejemålsenhed		3.496	3.407	3.063	3.407

OPGØRELSE AF ADMINISTRATIONSOMK.:

601-110	Bidrag pr. lejemålsenhed	-	0	1.058.000	1.058.125	1.058.000
601-120	Grundbidrag pr. lejemålsenhed (gar	-	1.248.047	0	0	0
601-131	Grundbidrag pr. lejemålsenhed	-	93.000	93.000	96.000	93.000
601-132	Grundbidrag pr. afdeling	-	0	0	0	0
Tillægsydelse:						
601-151	Fællesvaskeri á kr.	-	0	0	0	0
601-152	Fælleslokale á kr.	-	0	0	0	0
601-153	Adm. varmeregnskaber á kr.	-	0	0	0	0
601-154	Adm. vandregnskaber á kr.	-	0	0	0	0
601-155	Adm. elregnskaber	-	0	0	0	0
601-156	Adm. renovationsregnskaber	-	0	0	0	0
601-157	Andet	-	0	0	0	0
601-165	Adm. B-ordning	-	0	0	0	0
601-166	Adm. kortvaskeri	-	0	0	0	0
= Egne afdelinger i drift i alt		1.341.047	1.151.000	1.154.125	1.151.000	
601-200	Andet støttet boligbyggeri		0	0	0	0
601-300	Sideaktivitets-afdelinger		0	0	0	0
= Administrationsbidrag i alt		1.341.047	1.151.000	1.154.125	1.151.000	
Samlet grundbidrag pr. lejemålsenhed		3.979	3.415	3.425	3.415	

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

Budget er ikke underlagt revision

Noter

	Regnskab 2013	Budget 2014	Regnskab 2014	Budget 2015	
LOVMÆSSIGE GEBYRER:					
602-100	Indmeldelsesgebyr	11.300	50.000	36.975	50.000
602-200	Fraflytningsgebyr	0	0	0	0
602-220	Huslejeindtægter, SALUS	0	0	0	0
602-300	Restancegebyr	5.646	0	0	0
602-410	Ventelistegebyr, opskrivning	48.500	0	7.525	0
602-420	Ventelistegebyr, a'jourføring	0	0	0	0
602-500	Antenneregnskabsgebyr	750	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	66.196	50.000	44.500	50.000

	Regnskab 2013	Budget 2014	Regnskab 2014	Budget 2015	
HENLÆGGELSE TIL DISPOSITIONSFOND					
604-100	Afd. bidrag til dispositionsfonden	0	1.670.000	0	1.670.000
604-200	Overskud på en afdelings drift	0	0	0	0
604-300	Ydelser udarmortiserede lån	438.817	0	745.824	0
604-400	Nettoprovenu v/lån i afdeling	0	0	0	0
604-500	Nettoprovenu v/likvidition	0	0	0	0
604-600	Indbetalt til Landsbyggefonden	982.910	0	1.356.889	0
604-700	Indbetalt til nybyggerifonden	0	0	0	0
604-800	Pligtmæssige bidrag	200.152	0	195.231	0
	= Henlæggelser i alt	1.621.879	1.670.000	2.297.944	1.670.000

	Regnskab 2013	Budget 2014	Regnskab 2014	Budget 2015	
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER					
611-100	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER	38.364	0	15.529	0
611-200	Tilskud til afdelingerne fra	0	0	0	0
611-300	Tilskud t/dækning af lejetab	340.129	0	326.205	0
	= Henlæggelser i alt	378.493	0	341.734	0

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening**Hovedforeningen**

Budget er ikke underlagt revision

Noter

Regnskab 2013	Budget 2014	Regnskab 2014	Budget 2015
------------------	----------------	------------------	----------------

NETTORENTEINDTÆGT/-UDGIFT**RENTEINDTÆGTER:**

603-100	Afdelinger, udlån	103.655	0	8.984	0
603-500	Renter bunden egenkapital	0	0	0	0
603-200	Bankbeholdning	51.957	0	40.315	0
603-300	Obligationer, handelsrenter	0	0	84.237	0
603-400	Udbytte, aktier og lignende	0	0	0	0
603-600	Renteindtægter i øvrigt	6.414	514.000	0	514.000
603-700	Andet	23.938	0	0	0
603-800	Realis. Kursgevinster obligationer	0	0	0	0
603-900	Renter disp.fond	0	0	0	0
= Renteindtægter i alt		185.965	514.000	133.536	514.000

TILSKUD:

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

RENTEUDGIFTER:

532-100	Renter til dispositionsfonden	0,60	22.424	23.000	15.165	26.000
532-200	Renter til afdelingerne	0,60	146.021	465.000	102.467	462.000
532-305	Renter arbejdskapital	0,60	0	0	0	0
532-300	Bankgæld		0	0	0	0
532-400	Gebyrer		29	0	809	0
532-500	Kurstab, obligationer m.v.		0	0	0	0
532-550	Handelsrenter kurtage m.v.		0	0	5.994	0
532-600	Andet		17.490	29.000	9.100	29.000
= Renteudgifter i alt			185.965	517.000	133.536	517.000
= Nettorenteindtægt (-tilskud)			0	-3.000	0	-3.000

Anvendt renteberegningstype / Anvendte rentesatser:

Rente af indestående i forvaltningsafdelingen pr. 31.12.2014 4,60 %

Renteindtægter er beregnet af indestående i forvaltningen pr. 31.12.2014

Der fordeles til:

- afdelingerne med 0,60 %
 - dispositionsfonden med 0,60 %

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

Boligorganisation:

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

		Regnskab 2013	Regnskab 2014
709	Andre anlægsaktiver		
	TEKST	0	0
	TEKST	0	0
	TEKST	0	0
	TEKST	0	0
	TEKST	0	0
	TEKST	0	0
	TEKST	0	0
	TEKST	0	0
	TEKST	0	0
	Andre anlægsaktiver	0	0
713	Aktier og andele		
	Dalbo	0	0
	SALUS Boligadministration	100.000	100.000
		0	0
		0	0
		0	0
		0	0
	Øvrige	0	0
	Aktier og andele	100.000	100.000
715	Kapitalindskud, sideaktiviteter		
	Ingen indskud	0	0
	Ingen indskud	0	0
	Ingen indskud	0	0
	Kapitalindskud, sideaktiviteter	0	0
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	669.095	788.955
	Årets tilgang	113.445	111.690
	Årets afgang	0	0
	Tilskrevne renter	6.414	0
	Ultimo Saldo trækingsret	788.955	900.645
	Indskud i Landsbyggefonden	988.235	1.099.925
719	Andre finansielle anlægsaktiver		
	Ingen andre finans.aktiv.	0	0
	Ingen andre finans.aktiv.	0	0
	Ingen andre finans.aktiv.	0	0
	Andre finansielle anlægsaktiver	0	0

Boligorganisation:

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

Regnskab 2013	Regnskab 2014
------------------	------------------

Konto 721, Tilgodehavender afdelinger i drift:

Afd.			
1		0	0
5		0	0
9		0	0
13		0	0
19		-294.225	0
20		0	0
Konto 721, Tilgodehavender afdelinger i drift:		-294.225	0

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		
	Obligationer	0	6.078.138
		0	0
	Opskrivninger	0	0
	Tilbageførte opskrivninger	0	0
	Opskrivninger	0	0
	Nedskrivninger	0	0
Værdipapirer/obl. Beholdning		0	6.078.138

732	Likvide beholdninger		
	Kassebeholdning	505	305
	Bankbeholdning	19.035.662	15.062.250
Likvide beholdninger		19.036.167	15.062.555

Boligorganisation:

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

Regnskab 2013	Regnskab 2014
------------------	------------------

Konto 803. Dispositionsfonden

Saldo primo:	3.511.158	3.690.029
Tilgang:		
Indgået tidligere afskrevet	0	0
Bidrag fra afdelingerne	0	0
Tilskrevne renter	22.424	15.165
Provenue låneomlægning	0	0
Ydelser udarmortiserede lån	1.421.728	1.330.438
Pligtmæssige bidrag jf. §§ 79 og 80	189.076	186.149
Rente af egen trækingsret	6.414	0
Afgang:		
Indbetalt til Landsbyggefonden	-1.120.643	-1.448.407
Indbetalt til nybyggerifonden	0	0
Tilskud fra LBF til overførsel til afdelinger	0	0
Tilskud lejetab	-340.129	-326.205
Saldo pr. 31/12 2014	3.690.029	3.447.171

Saldo ultimo opdelt:	3.690.029	3.447.171
Bunden del:		
Indskud i Landsbyggefondes (konto 716)	988.235	1.099.925
Udlån afdeling 5+19	456.650	436.714
Finansiering af adm.bygning	220.000	220.000
Disponibel del:	2.025.145	1.690.533
Saldo pr. 31/12 2014	3.690.029	3.447.171

Pr. lejemålsenhed 6.965

Der skal foretages henlæggelser, hvis minimumskravet på kr. 5.530 ikke er opfyldt.

Konto 804. Opskrivningshenlæggelser

Saldo primo:	0	0
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Saldo pr. 31/12 2014	0	0

Boligorganisation:

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

Regnskab 2013	Regnskab 2014
------------------	------------------

Konto 805. Arbejdskapital

Saldo primo:	1.285.175	1.506.296
Tilgang:		
Årets overskud	210.045	137.456
Særlige bidrag fra afdelinger m.v.	0	0
Rentetilskrivning	11.076	9.081
Afgang:		
Årets underskud	0	0
Overførsel til dispositionsfonden	0	0
Tilskud m.v.	0	0
Saldo pr. 31/12 2014	<u>1.506.296</u>	<u>1.652.833</u>
Saldo ultimo opdelt:	0	0
Bunden del:	0	100.000
Disponibel del:	1.506.296	1.552.833
Saldo pr. 31/12 2014	<u>1.506.296</u>	<u>1.652.833</u>

Arbejdskapital pr. lejemålsenhed 4.905

Der skal foretages henlæggelser, hvis minimumskravet på kr. 3.026 ikke er opfyldt.

Konto 821, Gæld til afdelinger i drift:

Afd.		
1	1.275.239	1.524.789
5	6.619.035	7.089.300
9	2.975.289	2.752.909
13	2.904.780	3.018.436
19	2.622.262	2.422.035
20	741.871	168.468
I alt	<u>17.138.476</u>	<u>16.975.937</u>

Konto 827. Afsætninger

	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
Saldo pr. 31/12 2014	<u>0</u>	<u>0</u>

Boligorganisation:

Skærbæk Boligforening

Hovedforeningen**Forretningsførers påtegning:**

Jimmy Povlsen
Adm. Direktør

Skærbæk, den 5. maj 2015

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

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Skærbæk Boligforening for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

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

Revisors ansvar

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

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

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

Supplerende oplysning vedrørende forståelsen af revisionen

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

Udtalelse om ledelses årsberetning

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

Skærbæk, den 5. maj 2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Thietje

Statsautoriseret revisor

Bestyrelsens påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Skærbæk, den 5. maj 2015

Jan Feddersen, formand

Mathias Achner, næstformand

Jørgen Andersen

Birgit Schmidt

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