

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 26. november 2024

Udsendt den 18. november 2024

## Beretning for Egedal Boligselskab 1. juli 2023 – 31. juni 2024



*Boligafdeling Skibstedgård*

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 26. november 2024

Udsendt den 18. november 2024

## Indholdsfortegnelse

1. Beretning ved formanden .....	3
2. Egenkontrol .....	3
2.1 Økonomiske nøgletal .....	5
2.2 Økonomisk styringsrapport.....	7
2.3 Personaleforhold .....	9
2.4 Effektiviseringspotentiale.....	9
2.5 Sammenfatning af egenkontrol.....	10
3. Driftsberetning fra afdelingerne.....	10
4. Økonomisk resultat .....	10

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 26. november 2024

Udsendt den 18. november 2024

## 1. Beretning ved formanden

Som jeg varslede sidste år på repræsentantskabsmødet, bliver dette min sidste beretning som formand for Egedal Boligselskab gennem 10 år.

I indeværende år har der fortsat været fokus på arbejdet med helhedsplanen for Gårdhavehusene. De første beboere er flyttet tilbage til nyrenoverede huse. Der er dog fejl og mangler, som er ved at blive gennemgået – sådan er det desværre ofte.

Alt dette har taget mange ressourcer fra ejendomskontoret, som har haft det hårdt, da de andre afdelinger også skulle serviceres.

Genhusningsteamet har også været presset, og tidsplanen holder desværre ikke. Der arbejdes dog på højtryk for at indhente den forsinkelse, der er opstået. Jeg er stor beundrer af, hvordan det er lykkedes at klare hverdagen trods disse udfordringer. En stor tak til alle for den tålmodighed, I udviser.

Jeg har deltaget i følgegruppemøderne og har set, hvordan det er for beboerne at leve på en byggeplads.

Seniorbofællesskaberne har fået lagt fibernet ind (mens det var gratis) og har fået opsat to ladestationer.

I denne periode har Irishaven og Skibstedgård fået skiftet MGO-plader. Her holdt budgettet desværre ikke helt. I forbindelse med MGO-pladerne har jeg deltaget i en del møder med advokater, da spørgsmålet om ansvaret for kvaliteten af MGO-pladerne skulle afklares.

Jeg har også deltaget i formandsmøder og repræsentantskabsmøder i KAB.

Til slut vil jeg gerne takke beboerne og ejendomskontoret for det gode sammenhold.

Per Husted

## 2. Egenkontrol

I henhold til driftsbekendtgørelsen stilles der krav om, at boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.

I det følgende afsnit redegøres der for dette.

## Beretning

Repræsentantskabsmøde den 26. november 2024

Udsendt den 18. november 2024

### **Effektiviseringsaftaler**

Som opfølgning på den første effektiviseringsaftale fra 2014 til 2020 har regeringen, BL og KL besluttet, at den almene sektor skal spare yderligere 1,5 mia. kr. på de afgrænsede driftsudgifter fra 2021 til og med 2026. Af de 1,5 mia. kr. forventes de 300 mio. kr. at komme fra energieffektiviseringer. Der skal således effektiviseres for ca. 7 % på de afgrænsede driftsudgifter.

Afdelingernes besparelser på de afgrænsede driftsudgifter bliver fulgt i forvaltningsrevisionen, og KAB følger løbende huslejudviklingen, hvor flere afdelinger vælger at holde huslejen i ro fremfor at sætte den op.

KAB følger afdelingernes økonomiske udvikling i projektet Pas på Huslejen 3.0 - bæredygtig drift. Projektet følger op på iværksatte indsatser og udvikler nye skabeloner og værktøjer. Der er fokus på at sikre, at afdelingerne har det rette henlæggelsesniveau, og at varer og tjenesteydelser konkurrenceudsættes og kommer i udbud, så de bedste priser opnås gennem KAB's indkøbsportal. KAB støtter op om bæredygtig drift og arbejder for, at det bliver et naturligt valg for boligorganisationerne og driften at tænke i effektiv, smart og bæredygtig drift.

### **Ekstern granskning**

Som udløber af driftsbekendtgørelsen foregår der ekstern granskning af 20 bygningsdele. Den eksterne granskning sker via Landsbyggefonden, og der bliver udarbejdet en granskningsrapport for hver boligafdeling. Granskningsrapporterne bliver en del af styringsdialogmaterialet og bliver således forankret i organisationsbestyrelsen. De relevante resultater fra granskningsrapporterne indarbejdes i langtidsplanerne for de enkelte afdelinger.

### **Styringsdialog og røde afdelinger**

For at minimere antallet af røde afdelinger har KAB særligt fokus på de syv konti, der bliver anvendt til at danne grundlaget for, om en afdeling er rød, gul eller grøn.

For afdelinger, der er røde tre år i træk, skal der i henhold til effektiviseringsaftalen udarbejdes 4-årige effektiviseringshandleplaner for de enkelte afdelinger, og disse handleplaner bliver en del af styringsdialogmaterialet. KAB støtter op om arbejdet både gennem ledelsesinformation og forslag til tiltag, som kan iværksættes, for at en afdeling bliver mere effektiv.

### **Målaftaler**

I KAB er der indført målaftaler for de enkelte chefer, og for kundecheferne er der fokus på effektiviseringer og opfølgning på styringsdialogmaterialet og benchmarking i forhold til røde, grønne og gule afdelinger.

Nogle afdelinger kan stort set ikke være andet end røde, da de rummer få boliger og/eller sårbare beboere, der kræver ekstra bemanning m.v. Der er dog afdelinger, som er røde, hvor der er mulighed for at ændre dette. KAB har et mål om, at 10 % af de gule afdelinger i 2021 bliver grønne i 2024. Derudover udarbejdes der effektiviseringshandleplaner for alle de røde afdelinger.

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 26. november 2024

Udsendt den 18. november 2024

## 2.1 Økonomiske nøgletal

**Tabel 1: Soliditetsgrad**

Egedal Boligselskab	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Egenkapital	10.562.000	11.075.000	10.910.000	11.113.000	11.674.000
Passiver	35.528.000	37.056.000	38.973.000	41.903.000	27.960.000
<b>Soliditetsgrad</b>	<b>29,73</b>	<b>29,89</b>	<b>27,99</b>	<b>26,52</b>	<b>41,75</b>
Indeks	100,00	100,53	94,16	89,21	140,45
<b>Soliditetsgrad*</b>	<b>25,09</b>	<b>24,00</b>	<b>23,71</b>	<b>25,54</b>	<b>25,56</b>

\* KAB gennemsnit

**Tabel 2: Udvikling i arbejdskapital**

Egedal Boligselskab	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Arbejdskapital	2.380.000	2.276.000	1.431.000	1.388.000	1.965.000
Indeks	100,00	95,63	60,13	58,32	82,56

**Tabel 3: Udvikling i likviditet**

Egedal Boligselskab	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Værdipapirer	33.367.000	35.920.000	38.612.000	39.242.000	27.919.000
Bankbeholdning m.m.	2.036.000	917.000	2.000	2.618.000	22.000
<b>Likviditet</b>	<b>35.403.000</b>	<b>36.837.000</b>	<b>38.614.000</b>	<b>41.860.000</b>	<b>27.941.000</b>
Indeks	100,00	104,05	109,07	118,24	78,92

**Tabel 4: Udvikling i dispositionsfond**

Egedal Boligselskab	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Dispositionsfond	8.182.000	8.799.000	9.480.000	9.725.000	9.710.000
Indeks	100	107,54	115,86	118,86	118,68

**Tabel 5: Ind- og udflytninger ift. Boliglejermål**

Egedal Boligselskab	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Udlejninger (%)	2,86%	15,87%	5,08%	15,56%	14,60%
Fraflytninger (%)	3,81%	4,76%	6,98%	13,65%	9,84%
<b>*Udlejningsrate</b>	<b>0,75</b>	<b>3,33</b>	<b>0,73</b>	<b>1,14</b>	<b>1,48</b>

### Kommentarer til de økonomiske forhold

#### Soliditetsgrad

Som det fremgår af tabel 1, ligger selskabets soliditetsgrad på 41,75 % af aktiverne, hvilket er højere end gennemsnittet for KAB. Soliditetsgraden angiver, hvor stor en andel af aktiverne der er finansieret med fremmedkapital. I et boligselskab består

## Beretning

Repræsentantskabsmøde den 26. november 2024

Udsendt den 18. november 2024

fremmedkapitalen primært af afdelingernes opsparinger og skyldige udgifter, hvoraf afdelingernes opsparinger udgør hovedparten af fremmedkapitalen.

### **Arbejdskapital**

Arbejdskapitalen, som ses i tabel 2, er faldet markant i 2021/2022 som følge af et betydeligt underskud, primært forårsaget af kursreguleringer. Trods dette fald opfylder arbejdskapitalen fortsat selskabets minimumskrav og har udvist en positiv udvikling i regnskabsåret 2023/2024.

### **Likviditet**

Som vist i tabel 3 er likviditeten faldet med 13.919.000 kr. siden regnskabsåret 2022/2023, hovedsageligt som følge af hævninger i værdipapirer. På trods af dette kortsigtede fald har likviditeten overordnet set steget med 18,86 % i 2022/2023 i forhold til regnskabsåret 2019/2020.

### **Dispositionsfond**

Tabel 4 viser en positiv udvikling i dispositionsfonden, som er steget med 18,4 % i forhold til regnskabsåret 2019/2020. Denne stigning skyldes primært de lovpligtige indbetalinger fra afdelingerne.

### **Udlejningsrate**

Udlejningsraten, som fremgår af tabel 5, måler forholdet mellem udlejninger og fraflytninger. I regnskabsåret 2023/2024 ligger raten på 1,48, hvilket indikerer, at der er flere udlejninger end fraflytninger. En udlejningsrate over 1 viser, at antallet af udlejninger overstiger fraflytninger, mens en rate under 1 indikerer det modsatte.

## Beretning

Repræsentantskabsmøde den 26. november 2024

Udsendt den 18. november 2024

### 2.2 Økonomisk styringsrapport

Den Økonomiske styringsrapport, som er fremlagt sammen med årsregnskabet, viser følgende tendenser:

**Tabel 6: Underskud i boligafdelingerne**

Underskud i boligafdelingerne (konti 210 og 407)							
Finansenhed	Afdelingsnavn	2021/2022		2022/2023		2023/2024	
		Konto 210 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 407 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 210 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 407 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 210 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 407 (Kr./m <sup>2</sup> )
53002	Smørum Gårdhuse	-121	144	0	122	-34	143
53006	Kløveren	-132	137	-32	180	-8	175
53007	Irishaven	-43	-1	0	-231	0	-257
53008	Skibstedgård	-86	70	0	-262	-40	-230
53009	Amalieparken	0	-122	0	-20	-9	-11
53010	Seniorbofællesskabet Dyvelåsen	-47	-35	0	-348	0	-311

Tabellen viser underskuddet i afdelingerne (konto 210) samt det opsamlede over-/underskud (konto 407) for de seneste tre regnskabsår. Det opsamlede over-/underskud vil blive indarbejdet i de kommende budgetter. Beløbene er angivet i kroner pr. m<sup>2</sup>.

**Tabel 7: Udvikling i huslejen**

Huslejudvikling i familieboliger (konto 201)							
Finansenhed	Afdelingsnavn	2021/2022		2022/2023		2023/2024	
		Kr./m <sup>2</sup>	Indeks	Kr./m <sup>2</sup>	Indeks	Kr./m <sup>2</sup>	Indeks
53002	Smørum Gårdhuse	919	100	935	102	953	104
53006	Kløveren	1.191	100	1.212	102	1.255	105
53007	Irishaven	994	100	1.012	102	1.069	108
53008	Skibstedgård	944	100	972	103	1.022	108
53009	Amalieparken	1.123	100	1.123	100	1.123	100
53010	Seniorbofællesskabet Dyvelåsen	1.266	100	1.266	100	1.266	100

Tabellen viser huslejudviklingen for familieboliger, angivet i kroner pr. m<sup>2</sup>. Afdelingerne har fokus på at øge henlæggelserne, samtidig med at huslejudviklingen holdes stabil.

## Beretning

Repræsentantskabsmøde den 26. november 2024

Udsendt den 18. november 2024

**Table 8: Henlæggelsesniveau – planlagte og periodiske vedligehold**

Henlæggelsesniveau – planlagte og periodiske vedligehold (konti 120 & 401)							
Finans-enhed	Afdelingsnavn	2021/2022		2022/2023		2023/2024	
		Konto 120 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 401 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 120 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 401 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 120 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 401 (Kr./m <sup>2</sup> )
53002	Smørum Gårdhuse	276	1.477	251	1.597	251	584
53006	Kløveren	152	1.255	152	1.236	164	1.352
53007	Irishaven	116	266	138	321	145	411
53008	Skibstedgård	96	346	119	400	125	507
53009	Amalieparken	83	109	83	84	83	83
53010	Seniorbofællesskabet Dyvelåsen	182	1.239	182	979	182	971

Tabellen viser afdelingernes henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse samt fornyelser (konto 120) og de samlede henlæggelser (konto 401) for de seneste tre regnskabsår. Tallene er angivet i kroner pr. m<sup>2</sup>.

Det anbefales, at afdelingernes samlede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse er mindst to-tre gange større end det årligt budgetterede forbrug.

Som det fremgår af tabel 8, er de samlede henlæggelser på konto 401 i Amalieparken under det anbefalede niveau, mens alle andre afdelinger lever op til anbefalingen. Alle afdelinger har formået enten at øge eller bevare henlæggelserne på det anbefalede niveau.

**Table 9: Tab ved fraflytninger**

Tab ved fraflytning (konto 130)				
Finans-enhed	Afdelingsnavn	2021/2022	2022/2023	2023/2024
		Kr./lejemålsenhed	Kr./lejemålsenhed	Kr./lejemålsenhed
53002	Smørum Gårdhuse	235,53	425,07	168,92
53006	Kløveren	0,00	0,00	0,00
53007	Irishaven	0,00	0,00	0,00
53008	Skibstedgård	0,00	0,00	0,00
53009	Amalieparken	0,00	164,96	893,55
53010	Seniorbofællesskabet Dyvelåsen	378,41	0,00	0,00

Tabellen viser tab ved fraflytninger i afdelingerne, angivet i kroner pr. lejemålsenhed.

Udviklingen i tab ved fraflytninger følges årligt. Der er betydelige variationer mellem afdelingerne, hvilket primært skyldes afskrivninger relateret til inkasso og boudlæg.



## Beretning

Repræsentantskabsmøde den 26. november 2024

Udsendt den 18. november 2024

### 2.3 Personaleforhold

**Tabel 10: Bemanding**

Egedal Boligselskab	November 2023	November 2024
Sekretær	1	1
Driftsleder	1	1
Driftslederassistenter	1	1
Servicemedarbejdere	3	3
<b>Personale i alt</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

### 2.4 Effektiviseringspotentiale

Vi har i det forgangne år haft fortsat fokus på og arbejdet videre med følgende temaer, som er i tråd med målsætningsprogrammet:

- Fortsat fokus på optimering for derved at kunne opnå en bedre udnyttelse af ressourcer.
- Anvendelse af smart-værktøjer. Den 8. april 2019 er der ibrugtaget en ny beboerapp, der udvider servicemulighederne for beboerne samt giver medarbejderne bedre overblik over, hvilke opgaver der skal udføres. Vi kører jævnligt kampagner for at få endnu flere beboere til at bruge appen.
- Fokus på at løse håndværksopgaver selv, så vi skal tilkøbe så lidt som muligt.
- Der arbejdes med fælles udbud samt systematisk indhentning af kontrolpriser. Der anvendes en fælles indkøbsportal i KAB-regi.
- Der er fokus på anvendelse af energibesparende tiltag som anvendelse af LED belysning eller bevægelsescensorer.
- Smart drift (fx robotter, iOpgaver).
- Der er fokus på at sikre en løbende vedligeholdelse af boligerne bl.a. ved er der vedtaget mulighed for at anvende vedligeholdelseskonto efter opsigelse af lejemål.
- Ejendomskontorerne – ledelse og kompetencer.
- Grønne områder - Vild Med Vilje.
- Forebyggelse mod rotter.
- Henlæggelser - sikre velvedligeholdte boliger og undgå dyre lån og store huslejestigninger.

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 26. november 2024  
 Udsendt den 18. november 2024

Landsbyggefonden har opgjort effektiviseringspotentialet for Egedal Boligselskab. Tabel 11 er trukket fra Landsbyggefondens hjemmeside om effektivitetstal pr. 14. oktober 2024.

**Tabel 11: Besparellespotentiale for afdelingerne**

Afdelingsnavn	Stamdata	Faktiske driftsudgifter i kr. pr. m <sup>2</sup>											Besparellespotentiale i kr. pr. m <sup>2</sup>										
		Antal m <sup>2</sup>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Smørum Gårdhuse	11.615	350	334	330	278	282	282	281	344	418	372	-82	-22	-36	-94	-98	-107	-115	-70	-24	-88		
Seniorbofællesskabet Dyvelåsen	3.537	250	251	219	251	251	239	235	257	403	567	-182	-5	-47	-21	-29	-50	-60	-57	61	208		
Kløveren	1.138	236	219	202	225	277	205	220	237	370	348	-196	-23	-51	-33	10	-70	-62	-63	43	3		
Irishaven	1.372	210	138	159	155	129	127	121	138	212	185	-221	-78	-69	-78	-112	-122	-135	-137	-90	-135		
Skibstedgård	1.557	0	0	165	134	129	126	178	130	224	187	-432	-6	148	112	98	88	132	66	132	78		
Amalieparken	5.568	-	-	-	-	-	-	-	-	500	246	-	-	-	-	-	-	-	-	-23	-295		

Tabellen viser boligafdelingernes faktiske driftsudgifter baseret på regnskabstal. Besparellespotentialet illustrerer mulighederne for effektivisering, når der korrigeres for prisudviklingen siden 2014 samt sammenlignes med den mest effektive boligafdeling i landet. Det skal bemærkes, at indeværende års regnskabstal for Egedal Boligselskab ikke er inkluderet i opgørelsen.

## 2.5 Sammenfatning af egenkontrol

Egedal Boligselskabs samlede udvikling ses i egenkontrollen som værende positiv. De opsparede midler i boligselskabet og i afdelingerne er vokset, og organisationsbestyrelsen har sammen med afdelingerne fokus på en økonomisk fornuftig og effektiv drift. Huslejen har de seneste år været stabil.

Boligorganisationen har fokus på at holde udgifterne nede og samtidig have opsparring til de nødvendige renoveringsopgaver. Dertil har der været gennemført flere vellykkede effektiviserings tiltag.

## 3. Driftsberetning fra afdelingerne

Er løbende fremlagt på årets organisationsbestyrelsesmøder.

## 4. Økonomisk resultat

### Aktivitet

Boligorganisationens aktivitet består i at udøve almen boligvirksomhed såsom udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter samt tilgodese beboernes interesser og varetage boligorganisationen og dens afdelingers anliggender bedst muligt.

Derudover skal boligorganisationen sikre en forsvarlig drift samt rationelle administrationsmetoder, så forvaltningsudgifterne søges holdt på lavest muligt niveau.

## Beretning

Repræsentantskabsmøde den 26. november 2024

Udsendt den 18. november 2024

*De enkelte regnskaber udviser følgende:*

### **Egedal Boligselskab**

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 balancerer med 6.670.873 kr. og slutter med et overskud på 614.563 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 27.959.894 kr., og dispositionsfonden udgør 9.709.549 kr. svarende til 34.213 kr. pr. lejemålsenhed. Arbejdskapitalen udgør 1.964.726 kr. svarende til 6.923 kr. pr. lejemålsenhed. Arbejdskapital til fri disposition udgør 1.954.726 kr.

### **Smørum Gårdhuse**

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 balancerer med 12.799.911 kr. og slutter med et underskud på 387.864 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 221.138.295 kr.

### **Kløveren**

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 balancerer med 1.571.239 kr. og slutter med et underskud på 8.665 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 22.969.854 kr.

### **Irishaven**

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 balancerer med 1.594.073 kr. og slutter med et overskud på 53.376 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 36.403.765 kr.

### **Skibstedgård**

Driftsregnskab for tiden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 balancerer med 1.869.172 kr. og slutter med et underskud på 62.789 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 46.326.172 kr.

### **Amalieparken**

Driftsregnskab for tiden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 balancerer med 6.343.734 kr. og slutter med et underskud på 47.198 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 134.359.587 kr.

### **Seniorbofællesskabet Dyvelåsen**

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 balancerer med 5.030.496 kr. og slutter med et overskud på 68.996 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 63.114.786 kr.

## Beretning

Repræsentantskabsmøde den 26. november 2024

Udsendt den 18. november 2024

### **Andre oplysninger**

*Afdelingernes regnskaber:*

Afdelingernes regnskaber er godkendt af afdelingsbestyrelserne.

*Revisionsbemærkninger:*

Ingen bemærkninger.

*Driftsbudgetter:*

De enkelte afdelingers driftsbudgetter er godkendt på de obligatoriske budgetmøder samt af boligorganisationens bestyrelse.

*Begivenheder efter regnskabsårets udløb:*

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet for boligorganisationen og dens afdelinger.

## Beretning

Repræsentantskabsmøde den 26. november 2024  
Udsendt den 18. november 2024

Beretningen indstilles til godkendelse af repræsentantskabet den 26. november 2024.

Organisationsbestyrelsen har tidligere på et organisationsbestyrelsesmøde godkendt såvel årsberetning samt årsregnskab for boligorganisationen og dens afdelinger.

Smørum, den 26. november 2024