

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 29. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

Beretning for Egedal Boligselskab 1. juli 2022 – 30. juni 2023



Boligafdeling Skibstedgård

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 29. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

Indholdsfortegnelse

1. Beretning ved formanden	3
2. Egenkontrol	4
2.1 Økonomiske nøgletal	5
2.2 Økonomisk styringsrapport.....	6
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 29. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

1. Beretning ved formanden

Tiden løber og det er allerede tid til at se tilbage på perioden 2022-2023 samt at se frem i 2023-2024.

I Egedal Boligselskab har vi mange sager at tage os af, blot for at nævne nogle af dem. Det altoverskyggende er vores helhedsplan Smørum Gårdhuse. Den er godt i gang og de første beboere er allerede genhuset og entreprenøren er i gang med første halvdel af planen. De er lidt bagefter i tidsplanen, men vi er overbevist om at vi sammen nok skal indhente det. Den største årsag til forsinkelsen er levering af fjernvarmerør.

En anden sag der er taget hul på, er MGO-plader i Irishaven og senere Skibstedgård. Jeg har allerede været til samtale med det advokatfirma, som varetager Byggeskadefonden, som håndterer sagen, men det går ikke så hurtigt, som forventet, det første retsmøde er berammet til primo 2024.

Boligselskabets økonomien ser ud til at være i fremgang trods den endnu store inflation. Vores seks afdelinger med afdelingsbestyrelsen i spidsen gør et stort og godt stykke arbejde med at få afdelingerne til at fungere, her skal lyde en stor tak for det arbejde I leverer, uden jer gik det ikke.

Helhedsplanen for Smørum Gårdhuse er i fuld gang og følgegruppen har allerede deltaget i 41 møder, lidt af en opgave, men ved fælles hjælp skal det nok lykkedes at få en næsten ny afdeling op at stå primo 2025.

De beboere, som er fra Smørum Gårdhuse og er med i følgegruppen, gør et kæmpe arbejde, en stor tak for det. Rådgiver og entreprenør samt genhusningsteamet er også hængt godt op, her skal derfor også lyde en stor tak.

De to afdelingsbestyrelser i Seniorboligerne gør det også godt, vi har her i eftersommeren lige afsluttet indlægning af fibernet fra TDC, lidt af en entrepris, men nu afsluttet, så må vi se, hvad det indebærer på sigt.

Vi mangler lige den sidste opgave pt. med at afslutte Amalieparken, så skelpælene kommer på plads, så alle ved hvad der er deres. Der er i Skibstedgård endelig blevet oprettet en grundejerforening, det har været et langt forløb, men er endt med noget godt.

Til sidst skal der lyde en stor tak for det arbejde der lægges i Repræsentantskabet og i Organisationsbestyrelsen samt alle afdelingsbestyrelserne, det er en fornøjelse at være med i dette team.

Egedal Boligselskab
Per Husted
Formand

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 29. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

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.

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.

Boligorganisationerne i KAB-Fællesskabet har fra 2014 til 2020 gennemsnitligt sparet 12 % på de afgrænsede driftsudgifter, dog dækker det over store variationer. Målet for besparelsen i perioden var 8,2 %.

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 har et signaturprojekt, Pas på Huslejen 2.0 - bæredygtig drift, under den strategiske ramme Lad Det Gro. Projektet følger op på iværksatte indsatser og udvikler nye "varer på hylderne", som boligafdelingerne kan vælge at benytte sig af. KAB støtter op om bæredygtig drift og arbejder med 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 i øjeblikket en ekstern granskning af 20 bygningsdele. Den eksterne granskning sker via Landsbyggefonden, og der bliver udarbejdet en granskningsrapport for hver afdeling. Granskningsrapporterne bliver en del af styringsdialogmaterialet og bliver således forankret i organisationsbestyrelsen.

Resultaterne fra granskningsrapporterne indarbejdes i langtidsplanerne for de enkelte afdelinger og tænkes sammen samt indarbejdes i bygningseftersynene, som KAB udarbejder, for de boligorganisationer, der har stor pakke.

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

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 29. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

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, 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 skal der udarbejdes effektiviseringshandleplaner for alle de røde afdelinger.

2.1 Økonomiske nøgletal

Tabel 1: Soliditetsgrad

Egedal Boligselskab	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Egenkapital	9.793.000	10.562.000	11.075.000	10.910.000	11.113.000
Passiver	30.539.000	35.528.000	37.056.000	38.973.000	41.903.000
Soliditetsgrad	32,07	29,73	29,89	27,99	26,52
Indeks	100,00	92,71	93,20	87,30	82,70
Soliditetsgrad*	25,09	24,00	23,71	25,54	25,56

*KAB gennemsnit

Tabel 2: Udvikling i arbejdskapital

Egedal Boligselskab	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Arbejdskapital	2.392.000	2.380.000	2.276.000	1.431.000	1.388.000
Indeks	100,00	99,50	95,15	59,82	58,03

Tabel 3: Udvikling i likviditet

Egedal Boligselskab	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Værdipapirer	25.324.000	33.367.000	35.920.000	38.612.000	39.242.000
Bankbeholdning m.m.	190.000	2.036.000	917.000	2.000	2.618.000
Likviditet	25.514.000	35.403.000	36.837.000	38.614.000	41.860.000
Indeks	100,00	138,76	144,38	151,34	164,07

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 29. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

Tabel 4: Udvikling i dispositionsfond

Egedal Boligselskab	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Dispositionsfond	7.401.000	8.182.000	8.799.000	9.480.000	9.725.000
Indeks	100	110,55	118,89	128,09	131,40

Tabel 5: Ind- og udflytninger ift. Boliglejermål

Egedal Boligselskab	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023
Udlejninger (%)	5,71%	2,86%	17,46%	5,71%	16,83%
Fraflytninger (%)	3,49%	3,81%	4,76%	6,98%	13,65%
*Udlejningsrate	1,64	0,75	3,67	0,82	1,23

Kommentarer til de økonomiske forhold

Selskabets soliditetsgrad, som kan ses på tabel 1, ligger over KAB gennemsnittet og udgør 26,52 % af aktiverne. Soliditetsgraden fortæller også, hvor stor en del af aktiverne, der er investeret i fremmedkapital. For et boligselskab er fremmedkapitalen delt op i afdelingernes opsparinger og skyldige udgifter. Således udgør afdelingernes opsparinger størstedelen af boligselskabets fremmedkapital.

Udviklingen i boligselskabets likviditet, som ses på tabel 3, har samlet set været positiv og er vokset med 64,07 % sammenlignet med regnskabsåret 2018/2019. Det positive afkast skyldes fornuftige investeringer af selskabets midler.

Arbejdskapitalen, som ses på tabel 2, er faldet en del i 2020/2021 som skyldes et stort underskud, grundet kursregulering. Arbejdskapitalen overholder dog minimumskravet i selskabet.

Dispositionsfonden, som ses på tabel 4, viser ligeledes en positiv udvikling med en stigning på 31,4 % sammenlignet med regnskabsåret 2018/2019. Stigningen skyldes primært de pligtmæssige indbetalinger fra afdelingerne.

Udlejningsraten, som ses i tabel 5, er i 2022/2023 regnskabsåret 1,23 som ligger tæt på 1, og det betyder, at der er god balance mellem ind- og fraflytninger og tomgangsomkostningerne derfor er minimale.

2.2 Økonomisk styringsrapport

De årlige nøgletal i den økonomiske styringsrapport giver organisationsbestyrelsen et overblik over udviklingen i boligorganisationen og -afdelingerne.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 29. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

Underskud i boligafdelingerne

Af tabel 6 fremgår det, at en enkelt afdeling har underskud i regnskabsåret 2022/2023. Det drejer sig om 53006 Kløveren. Underskuddet i Kløveren skyldes hovedsageligt prisstigninger på renovation, samt korrektion vedrørende negativ ydelsesstøtte fra tidligere år.

De øvrige afdelinger udviser overskud for regnskabet 2022/2023.

Tabel 6: Underskud i boligafdelingerne

Underskud i boligafdelingerne (konti 210 og 407)							
Finans- enhed	Afdelingsnavn	2020/2021		2021/2022		2022/2023	
		Konto 210 (Kr./m ²)	Konto 407 (Kr./m ²)	Konto 210 (Kr./m ²)	Konto 407 (Kr./m ²)	Konto 210 (Kr./m ²)	Konto 407 (Kr./m ²)
53002	Smørum Gårdhuse	-50	-4	-121	144	0	122
53006	Kløveren	-31	-22	-132	137	-32	180
53007	Irishaven	0	-72	-43	-1	0	-231
53008	Skibstedgård	-12	-42	-86	70	0	-262
53009	Amalieparken	0	0	0	-122	0	-20
53010	Seniorbofællesskabet Dyvelåsen	0	-122	-47	-35	0	-348

Huslejudvikling i afdelingerne

Udviklingen i husleje i afdelingerne er fastsat i de godkendte budgetter for 2022-2023. I Smørum Gårdhuse er huslejen steget med 1,78 %, i det afdelingen står overfor store re-
 noveringsopgaver, stigning også gælder for Skibstedgård med 2,93 % og Kløveren med
 1,75 %. Huslejen i Irishaven steg også med 1,75 %, som skyldes øget henlæggelser til
 planlagt og periodisk vedligeholdelse. I Amalieparken og Seniorbofællesskabet Dyvel-
 åsen er huslejen uændret.

Tabel 7: Udvikling i huslejen

Huslejudvikling i familieboliger (konto 201)							
Finans- enhed	Afdelingsnavn	2020/2021		2021/2022		2022/2023	
		Kr./m ²	Indeks	Kr./m ²	Indeks	Kr./m ²	Indeks
53002	Smørum Gårdhuse	901	100	919	102	935	104
53006	Kløveren	1.191	100	1.191	100	1.212	102
53007	Irishaven	984	100	994	101	1.012	103
53008	Skibstedgård	930	100	944	102	972	104
53009	Amalieparken	749	100	1.123	150	1.123	150
53010	Seniorbofællesskabet Dyvelåsen	1.266	100	1.266	100	1.266	100

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 29. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

Afdelingernes henlæggelser

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

Af tabel 8 fremgår det, at i Amalieparken er de samlede henlæggelser på konto 401 under det anbefalede, hvorimod alle andre afdelinger lever op til anbefalingen.

Det er lykkedes næsten for alle afdelinger at øge eller bevare henlæggelserne på niveau.

Tabel 8: Henlæggelsesniveau – planlagte og periodiske vedligehold

Henlæggelsesniveau – planlagte og periodiske vedligehold (konti 120 & 401)							
Finansenhed	Afdelingsnavn	2020/2021		2021/2022		2022/2023	
		Konto 120 (Kr./m ²)	Konto 401 (Kr./m ²)	Konto 120 (Kr./m ²)	Konto 401 (Kr./m ²)	Konto 120 (Kr./m ²)	Konto 401 (Kr./m ²)
53002	Smørum Gårdhuse	281	1.260	276	1.477	251	1.597
53006	Kløveren	178	1.165	152	1.255	152	1.236
53007	Irishaven	102	154	116	266	138	321
53008	Skibstedgård	119	264	96	346	119	400
53009	Amalieparken	83	83	83	109	83	84
53010	Seniorbofællesskabet Dyvelåsen	182	1.138	182	1.239	182	979

Tab ved fraflytninger

Tab ved fraflytninger kan variere meget fra år til år og udviklingen følges år for år. Smørum Gårdhuse har haft højere udgifter i 2022/2023 end forrige regnskabsår som skyldes afskrivninger til inkasso og boudlæg. I Amalieparken skyldes udgifterne i 2022/2023 primært afskrivninger til inkasso.

Tabel 9: Tab ved fraflytninger

Tab ved fraflytning (konto 130)				
Finansenhed	Afdelingsnavn	2020/2021	2021/2022	2022/2023
		Kr./lejemålsenhed	Kr./lejemålsenhed	Kr./lejemålsenhed
53002	Smørum Gårdhuse	576,50	235,53	425,07
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	0,00	164,96
53010	Seniorbofællesskabet Dyvelåsen	0,00	378,41	0,00

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 29. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

2.3 Personaleforhold

Tabel 10: Bemanding (årsværk)

Egedal Boligselskab	2021	2022	2023
Driftsledere	1	1	1
Driftslederassistent	1	1	1
Servicemedarbejdere	2	2,5	3
Sekretær	-	-	0,5
Personale i alt	4	4,5	5,5

Tabel 8 viser en oversigt over bemandingen i Egedal Boligselskab. Tabellen viser de sidste to års og den aktuelle bemandingssituation.

2.4 Effektiviseringspotentiale

Boligorganisationen ønsker generelt at holde udgifterne nede, men skal også imødekomme kravet fra regeringen, BL - Danmarks Almene Boliger og KL til den almene sektor om at spare 1,8 mia. kr. på driftsudgifter i perioden 2021-26.

Indkøb udgør en stor andel af afdelingernes driftsudgifter, og indkøbspolitikken skal være med til at skabe rammerne for effektivt indkøb til gavn for beboerne. Med indkøbspolitikken forventes besparelser af medarbejderressourcer, der i stedet kan bruges på at udføre andre opgaver.

Organisationsbestyrelsen er generelt optaget af at holde udgifterne nede, samtidig med at der er en fornuftig opsparring til nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

Landsbyggefonden har opgjort effektiviseringspotentialet for Egedal Boligselskab. Tabel 11 er trukket fra Landsbyggefondens hjemmeside om effektivitetstal pr. 23. oktober 2023.

Tabel 11: Besparelspotentiale for afdelingerne

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

Kilde: Landsbyggefondens effektivitetstal

De faktiske driftsudgifter viser boligafdelingernes udgifter på baggrund af regnskabstal. Besparelspotentialet viser det potentiale, der er for effektiviseringer, når der bl.a.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 29. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

korrigeres for prisudviklingen siden 2014 samt den bedste case (mest effektive boligafdeling) i landet. Det skal yderligere tilføjes, at indeværende års regnskabstal for Egedal Boligselskab ikke indgår 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 opsparing 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.

De enkelte regnskaber udviser følgende:

Egedal Boligselskab

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 balancerer med 8.130.904 kr. og slutter med et underskud på 42.404 kr., der overføres fra arbejdskapitalen.

Status balancerer med 41.903.375 kr., og dispositionsfonden udgør 9.724.606 kr. svarende til 34.266 kr. pr. lejemålsenhed. Arbejdskapitalen udgør 1.388.163 kr. svarende til 4.891 kr. pr. lejemålsenhed. Arbejdskapital til fri disposition udgør 1.378.163 kr.

Smørum Gårdhuse

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 balancerer med 12.331.934 kr. og slutter med et overskud på 242.398 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 29. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

Status balancerer med 148.455.245 kr.

Kløveren

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 balancerer med 1.575.771 kr. og slutter med et underskud på 36.262 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 22.875.267 kr.

Irishaven

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 balancerer med 1.829.854 kr. og slutter med et overskud på 350.951 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 31.180.000 kr.

Skibstedgård

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 balancerer med 2.171.018 kr. og slutter med et overskud på 529.908 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 40.176.768 kr.

Amalieparken

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 balancerer med 6.361.221 kr. og slutter med et overskud på 202.589 kr. Der afvikles af underfinansiering på 93.038, og det resterende på 109.551 kr. overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 134.455.995 kr.

Seniorbofællesskabet Dyvelåsen

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 balancerer med 6.924.384 kr. og slutter med et overskud på 1.244.286 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 63.378.285 kr.

Andre oplysninger

Afdelingernes regnskaber:

Afdelingernes regnskaber er godkendt af afdelingsbestyrelserne.

Revisionsbemærkninger:

Se revisionsprotokollat.

Driftsbudgetter:

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

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 29. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

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 29. november 2023

Udsendt den 22. november 2023

Beretningen indstilles til godkendelse af repræsentantskabet den 29. november 2023.

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

Smørum, den 29. november 2023

Organisationsbestyrelse:

Per Husted Sørensen

Ida Hørlyk Cordtz

Peter Simonsen

Sara Elgaard

Flemming Schandorff

Annette Witt

Rita Hardenberg

Dirigent:

.....
Navn