

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 29. november 2022

Udsendt den 1. november 2022

Beretning for Egedal Boligselskab 1. juli 2021 – 30. juni 2022



Boligafdeling Amalieparken

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 29. november 2022

Udsendt den 1. november 2022

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| 1. Beretning ved formanden | 3 |
| 2. Egenkontrol | 4 |
| 2.1 Økonomiske nøgletal | 5 |
| 2.2 Økonomisk styringsrapport..... | 6 |
| 2.3 Personaleforhold | 8 |
| 2.4 Effektiviseringspotentiale..... | 9 |
| 2.5 Sammenfatning af egenkontrol..... | 9 |
| 4. Driftsberetning fra afdelingerne..... | 10 |
| 5. Økonomisk resultat | 10 |

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 29. november 2022

Udsendt den 1. november 2022

1. Beretning ved formanden

Til repræsentantskabet

Fra Per Husted Sørensen, formand - på vegne af organisationsbestyrelsen

Der skal lyde et tak for 2021-2022.

I den sidste årsberetning hed det, at året har været anderledes, det må man sige også gælder 2021-2022.

Undskyldningen var Corona, hvilket også var hovedårsagen. 2021-2022 har her på det sidste være præget af den høje inflation med dertil hørende energipriser og øvrige prisstigninger, som vi på bedste vis skal igennem på den ene eller anden måde, men spare det skal vi hver især, og det gælder også Egedal Boligselskab, med de seks afdelinger.

I 2021-2022 har vi fået ansat en ny person til ejendomskontoret, hvilket har gjort, at der er kommet flere ressourcer i marken, hvilket er godt.

Vi har også været udsat for brand i en bolig i Smørum Gårdhuse, men der skete kun materiel skade – godt for det.

Helhedsplanen kører forsat, men vi har her på det sidste måtte opleve at være ramt på levering af materialer, hvilket gør at planen forskydes med hensyn til opstart.

Skibstedgård har endelig fået oprettet en grundejerforening, det har også ladet vente på sig, men med den nye driftskonsulent skal det nok gå fremadrettet.

Øvrige afdelinger, Irishaven, Kløveren, Amalieparken og Dyvelåsen er kommet godt igennem 2021-2022.

Vi har også i 2021-2022 været ramt på økonomien, måske mest på afkast af vores investeringer og minusrenter, det må vi håbe på ændrer sig i fremtiden.

Til slut vil jeg gerne takke organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet for et godt samarbejde i den forløbende periode.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 29. november 2022

Udsendt den 1. november 2022

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 huslejeudviklingen, 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 2022

Udsendt den 1. november 2022

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 | 2017/2018 | 2018/2019 | 2019/2020 | 2020/2021 | 2021/2022 |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Egenkapital | 8.843.000 | 9.793.000 | 10.562.000 | 11.075.000 | 10.910.000 |
| Passiver | 28.184.000 | 30.539.000 | 35.528.000 | 37.056.000 | 38.973.000 |
| Soliditetsgrad | 31,38 | 32,07 | 29,73 | 29,89 | 27,99 |
| Indeks | 100,00 | 102,20 | 94,75 | 95,26 | 89,22 |
| Soliditetsgrad* | 25,17 | 25,09 | 24,00 | 23,71 | 25,38 |

* KAB gennemsnit

Tabel 2: Udvikling i arbejdskapital

| Egedal Boligselskab | 2017/2018 | 2018/2019 | 2019/2020 | 2020/2021 | 2021/2022 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Arbejdskapital | 2.167.000 | 2.392.000 | 2.380.000 | 2.276.000 | 1.431.000 |
| Indeks | 100,00 | 110,38 | 109,83 | 105,03 | 66,04 |

Tabel 3: Udvikling i likviditet

| Egedal Boligselskab | 2017/2018 | 2018/2019 | 2019/2020 | 2020/2021 | 2021/2022 |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Værdipapirer | 24.103.000 | 25.324.000 | 33.367.000 | 35.920.000 | 38.612.000 |
| Bankbeholdning m.m. | 3.512.000 | 190.000 | 2.036.000 | 917.000 | 2.000 |
| Likviditet | 27.615.000 | 25.514.000 | 35.403.000 | 36.837.000 | 38.614.000 |
| Indeks | 100,00 | 92,39 | 128,20 | 133,39 | 139,83 |

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 29. november 2022

Udsendt den 1. november 2022

Tabel 4: Udvikling i dispositionsfond

| Egedal Boligselskab | 2017/2018 | 2018/2019 | 2019/2020 | 2020/2021 | 2021/2022 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Dispositionsfond | 6.676.000 | 7.401.000 | 8.182.000 | 8.799.000 | 9.480.000 |
| Indeks | 100 | 110,86 | 122,56 | 131,80 | 142,00 |

Tabel 5: Ind- og udflytninger ift. boliglejemål

| Egedal Boligselskab | 2017/2018 | 2018/2019 | 2019/2020 | 2020/2021 | 2021/2022 |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Udlejninger (%) | 2,54 % | 5,71 % | 3,17 % | 20,95 % | 6,67 % |
| Fraflytninger (%) | 3,49 % | 3,49 % | 3,81 % | 4,76 % | 6,98 % |
| *Udlejningsrate | 0,73 | 1,64 | 0,83 | 4,40 | 0,95 |

Kommentarer til de økonomiske forhold

Selskabets soliditetsgrad ligger over KAB gennemsnittet og udgør 27,99 % 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 har samlet set været positiv og er vokset med 40 % sammenlignet med regnskabsåret 2017/2018. I samme periode har der været en positiv udvikling i værdipapirer. Stigningen skyldes positive afkast og fornuftige investeringer. Arbejdskapitalen ligger på en lavere niveau end sidste periode.

Dispositionsfonden er steget sammenlignet med 2020/2021 regnskabet. Sammenholdt med 2017/2018 regnskabet er stigningen i alt 42 %. Der har i perioden været oprindelige lån i afdelingerne, som er udløbet.

Udlejningsraten er forholdet mellem udlejninger og fraflytninger, og når udlejningsraten er mindre end 1, er det et udtryk for, at ved opgørelsestidspunktet var der nogle boliger, der er fraflyttede, men endnu ikke udlejede.

2.2 Økonomisk styringsrapport

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

Igen i år har organisationsbestyrelsen haft fokus på afdelingernes henlæggelser og tab ved fraflytning. Huslejeudviklingen i afdelingerne er desuden taget med, for at organisationsbestyrelsen kan følge udviklingen. På graf 1 ses huslejeudviklingen i Egedal Boligselskab sammenlignet med KAB-Fællesskabet.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 29. november 2022

Udsendt den 1. november 2022

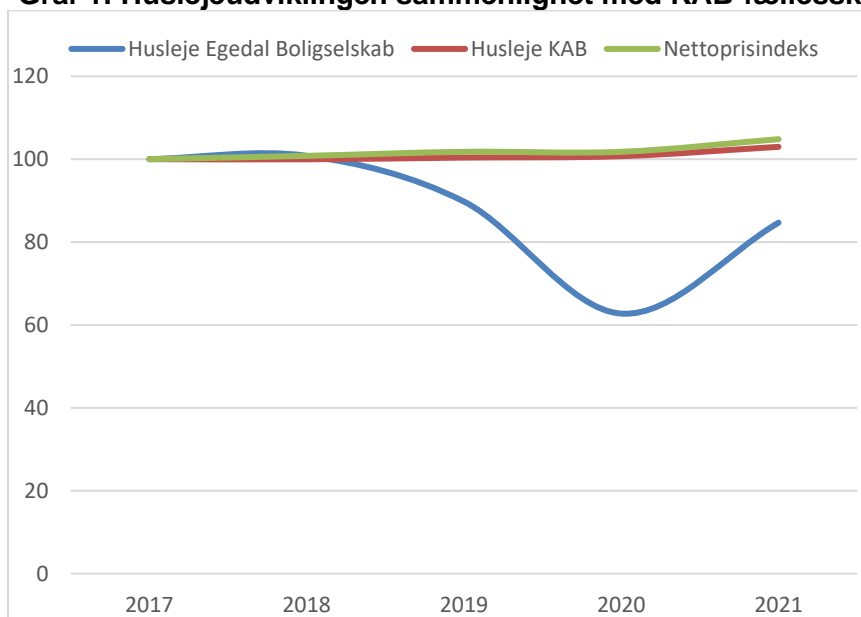
Huslejudvikling i afdelingerne

Udviklingen i husleje i afdelingerne er fastsat i de godkendte budgetter for 2022-2023. I Smørum Gårdhuse er huslejen steget med 1,78 %, idet afdelingen står overfor store reoveringsopgaver, stigning også gælder for Skibstedgård med 2,93 % og Kløveren med 1,75 %. Huslejen i Irishaven steg også med 1,75 %, der primært gik til øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse. I Amalieparken er huslejen uændret. I Seniorbofællesskabet Dyvelåsen er huslejen på niveau med sidste år.

Tabel 6: Udvikling i huslejen

| 2. Huslejudvikling i familieboliger (konto 201) | | | | | | | |
|---|--------------------------------|--------------------|--------|--------------------|--------|--------------------|--------|
| Finansenhed | Afdelingsnavn | 2019/2020 | | 2020/2021 | | 2021/2022 | |
| | | Kr./m ² | Indeks | Kr./m ² | Indeks | Kr./m ² | Indeks |
| 53002 | Smørum Gårdhuse | 879 | 100 | 901 | 102 | 919 | 105 |
| 53004 | Møllebo | 1.259 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 53005 | Elmehøj | 1.223 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 53006 | Kløveren | 1.189 | 100 | 1.191 | 100 | 1.191 | 100 |
| 53007 | Irishaven | 984 | 100 | 984 | 100 | 994 | 101 |
| 53008 | Skibstedgård | 930 | 100 | 930 | 100 | 944 | 102 |
| 53009 | Amalieparken | 0 | 100 | 749 | 0 | 1.123 | 0 |
| 53010 | Seniorbofællesskabet Dyvelåsen | 1.259 | 100 | 1.266 | 101 | 1.266 | 101 |

Graf 1: Huslejudviklingen sammenlignet med KAB-fællesskabet



Beretning

Repræsentantskabsmøde den 29. november 2022

Udsendt den 1. november 2022

Afdelingernes henlæggelser

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

Selskabets boligafdelinger øgede i 2021/2022 deres samlede budgetterede henlæggelser. Smørum Gårdhuse har samlede henlæggelser, der er mere end fire gange større end de budgetterede udgifter, og opfylder anbefalingen. Det samme gælder Seniorbofællesskabet Dyvelåsen og Kløveren med henlæggelser, der begge er mere end seks gange større end de budgetterede årlige henlæggelser. I Almen Bolig+-afdelingerne Irishaven og Skibstedgård er de samlede henlæggelser ligeledes tre gange større end de budgetterede udgifter. Amalieparken har samlede henlæggelser som er som budgetteret.

Tabel 7: Henlæggelsesniveau – planlagte og periodiske vedligehold

| 3. Henlæggelsesniveau – planlagte og periodiske vedligehold (konti 120 & 401) | | | | | | | |
|---|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Finansenhed | Afdelingsnavn | 2019/2020 | | 2020/2021 | | 2021/2022 | |
| | | 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 | 259 | 1.066 | 281 | 1.260 | 276 | 1.477 |
| 53006 | Kløveren | 152 | 1.028 | 178 | 1.165 | 152 | 1.255 |
| 53007 | Irishaven | 87 | 131 | 102 | 154 | 116 | 266 |
| 53008 | Skibstedgård | 87 | 177 | 119 | 264 | 96 | 346 |
| 53009 | Egedal Stationsby | 0 | 0 | 83 | 83 | 83 | 109 |
| 53010 | Seniorbofællesskabet Dyvelåsen | 178 | 1.053 | 182 | 1.138 | 182 | 1.239 |

2.3 Personaleforhold

Tabel 8: Bemanding (årsværk)

| Egedal Boligselskab | 2019 | 2020 | 2021 |
|------------------------|----------|----------|----------|
| Driftsledere | 1 | 1 | 1 |
| Driftslederassistent | 1 | 1 | 1 |
| Servicemedarbejdere | 2 | 2,5 | 2 |
| Sekretær | - | - | 0,5 |
| Personale i alt | 4 | 5 | 5 |

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

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 29. november 2022

Udsendt den 1. november 2022

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.

Landsbyggefondens har opgjort effektiviseringspotentialet for Egedal Boligselskab. Tabel 10 er trukket fra Landsbyggefondens hjemmeside om effektivitetstal pr. den 21. oktober 2021.

Tabel 9: Effektivitetstal

| Afdelingsnavn | Faktiske driftsudgifter i kr. pr. m ² | | | | | | | | | Besparelspotentiale i kr. pr. m ² | | | | | | |
|--------------------------------|--|------|------|------|------|------|------|------|------|--|------|------|------|------|------|------|
| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
| Smørum Gårdhuse | 350 | 334 | 330 | 278 | 282 | 282 | 281 | 344 | -82 | -22 | -36 | -94 | -98 | -107 | -115 | -70 |
| Seniorbofællesskabet Dyvelåsen | 250 | 251 | 219 | 251 | 251 | 239 | 235 | 257 | -182 | -5 | -47 | -21 | -29 | -50 | -60 | -57 |
| Elmehøj | 250 | 219 | 209 | 225 | 216 | 209 | - | - | -182 | -37 | -58 | -47 | -65 | -80 | - | - |
| Kløveren | 236 | 219 | 202 | 225 | 277 | 205 | 220 | 237 | -196 | -23 | -51 | -33 | 10 | -70 | -62 | -63 |
| Irishaven | 210 | 138 | 159 | 155 | 129 | 127 | 121 | 138 | -221 | -78 | -69 | -78 | -112 | -122 | -135 | -137 |
| Skibstedgård | 0 | 0 | 165 | 134 | 129 | 126 | 178 | 130 | -432 | -6 | 148 | 112 | 98 | 88 | 132 | 66 |

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. 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.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 29. november 2022

Udsendt den 1. november 2022

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

4. Driftsberetning fra afdelingerne

Er løbende fremlagt på årets organisationsbestyrelsesmøder.

5. 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 2021 - 30. juni 2022 balancerer med 5.275.729 kr. og slutter med et underskud på 845.332 kr., der overføres fra arbejdskapitalen.

Status balancerer med 38.633.741 kr., og dispositionsfonden udgør 9.479.824 kr. svarende til 33.403 kr. pr. lejemålsenhed. Arbejdskapitalen udgør 1.430.567 kr. svarende til 5041 kr. pr. lejemålsenhed. Arbejdskapital til fri disposition udgør 1.420.567 kr.

Smørum Gårdhuse

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 balancerer med 12.875.507 kr. og slutter med et underskud på 1.402.563 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 90.794.225 kr.

Kløveren

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 balancerer med 1.572.012 kr. og slutter med et underskud på 152.142 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 22.842.035 kr.

Irishaven

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 balancerer med 1.507.253 kr. og slutter med et overskud på 58.928 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 29. november 2022

Udsendt den 1. november 2022

Status balancerer med 31.033.115 kr.

Skibstedgård

Driftsregnskab for tiden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 balancerer med 1.649.912 kr. og slutter med et underskud på 133.161 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 40.397.306 kr.

Amalieparken

Driftsregnskab for tiden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 balancerer med 6.219.448 kr. og slutter med et overskud på 671.974 kr., der overføres til disposition.

Status balancerer med 140.533.759 kr.

Seniorbofællesskabet Dyvelåsen

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 balancerer med 5.103.511 kr. og slutter med et underskud på 165.385 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 63.428.860 kr.

Andre oplysninger

Afdelingernes regnskaber

Afdelingernes regnskaber er godkendt af afdelingsbestyrelserne.

Revisionsbemærkninger

Ingen bemærkninger.

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.

Beretningen indstilles til godkendelse af repræsentantskabet den 29. november 2022.

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

Smørum, den 29. november 2022

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 29. november 2022
Udsendt den 1. november 2022

Organisationsbestyrelsen:

Dirigent:

.....
Navn