



# **Bestyrelsens beretning 1. maj 2019 – 31. marts 2020**

**Samt bilagene**

**Økonomisk styrings- og egenkontrol**

**Nøgletal for økonomisk  
styringsrapport**

## **Bestyrelsen og suppleanter**

Bestyrelsen har i perioden bestået af følgende:

Bjarke Christensen (formand), Curt Carlsen (næstformand), Anette Fongemie, Anne-Marie Hansen, Tine Jensen (kasserer), Henning Flink Nielsen og Henrik Baltzer Pedersen samt suppleanterne Ulla og Claus Hansen.

Vi har afholdt 12 bestyrelsesmøder og diverse udvalgsmøder. Disse er beskrevet under de enkelte punkter.

## ***Bestyrelsen har haft følgende udvalg i perioden:***

### **Aktivitetsudvalget**

Tine, Henning og Bjarke

### **Legepladser**

Tine, Helle og Anette

### **Ombygning af daginstitutionen**

Bjarke, Henrik, Helle samt Lone Skriver og Sussi Cohn fra KAB.

Projektleder Mathilde Lykke Schwarz-Nielsen fra KAB, samt Mai-Britt Haugaard og Stig Ørum Christensen fra Novaform

### **Kommunen (styringsdialog)**

Bjarke, Curt, Helle samt Lone og Sussi

### **IT og Info- Udvalget**

Bjarke, Henning og Henrik

### **Udvalget for de grønne områder**

Helle, Anette, og Anne Marie

### **Grønt miljøudvalg**

Curt, Tine, Jesper (ejendomskontoret) og Sussi Cohn

### **"Mig og min Nabo"**

Anne Marie og Anette

### **Vedtægtsudvalget**

Mikael Randløv, Jens Gade, Bjarke og Lone Skriver.

### **Sammenlægning af afdelingerne**

Bjarke, Lone, Sussi og Morten

### **Projekt RUM'lighed**

Kirsten, Helle og Peter

## **Vore ansatte på ejendomskontoret**

Driftsleder Helle Schliemann

Driftslederassistent Peter Hansen

Serviceassistent Jesper Von Thun

Serviceassistent Jens Olsen

Rengøringsassistent Leva Abola

## **KAB og dens medarbejdere:**

Kundechef Lone Skriver

Kundekonsulent Sussi Cohn

Økonomimedarbejder Morten Madsen

## **Samarbejdet med KAB**

Samarbejdet mellem bestyrelsen, ejendomskontoret og KAB's medarbejdere er i det store og hele forløbet meget tilfredsstillende.

Der er året igennem løbende været dialog om stort som småt. En sådan dialog er nødvendig for, at få Eskemosepark til at fungere optimalt.

Vi kan, ligesom alle andre steder i samfundet, ikke være enig om alt, men det løses altid til gavn for Eskemosepark.

## **Beretning fra Ejendomskontoret:**

Af væsentlige udførte opgaver, i perioden, kan nævnes følgende:

Daglig drift: Beboeropgaver

Dagrenovation.

Ny affaldshåndtering, temmelig tidskrævende mht. kommunen.

Vedligeholdelse af de grønne områder. Græsslåning, luge ukrudt samt beskæring. Herunder er der indgået aftale med Danaflex om pasning af deres grønne områder mod betaling.

Indkøb af slagdeklipper. Ved salg af vertikalskærer og løvopsamler.

Alle lampehoveder på P-pladser er nu skiftet til LED. Opsætning af LED på gavle ved stier ned til Nørrevang fra nr. 6 – 34.

Udskiftning af fuger på facader/gavle og altaner. Afd. I afd. II afd. III.

Udskiftet fuger på facader og gavle på garagerne.

Udskiftet alle vaskerivinduer afd. I afd. II afd. III.

Malet alle vinduer på 1.sal. i afd. I, II og III.

Etablering af eltavle i nr. 13 og nr. 23, samt trukket strøm til disse 2 tavler, så det er klar til at få trukket mere strøm til lejlighederne i U-blok i 2021.

Der har været 12 flyttelejligheder.

2 forsikringssager i nr. 13 og nr. 62.(rørbrud.)

Afslutning af vinduessagen i afd. V.

Monteret LED lamper med sensor i kælder i afdeling V.

## **Arbejdsmiljøet på ejendomskontoret**

Samarbejdet mellem Helle, Peter, Jesper og Jens foregår i en pragtfuld tone og er i det hele taget fantastisk. Det kan man også mærke på de tilbagemeldinger der kommer fra beboerne.

## **Beboer aktivitetsudvalg**

Vi har, i lighed med tidligere år, gennemført sommerfest og fastelavn. Begge arrangementer var rigtig godt besøgt.

## **Info- og IT- udvalget**

Den væsentligste opgave er, at sørge for at vores hjemmeside [www.eskemosepark.dk](http://www.eskemosepark.dk) hele tiden er opdateret, således at alle væsentlige nyheder og referater bliver lagt ind.

Væsentlige nyheder bliver ligeledes stadigvæk husstandsomdelt til alle beboere.

Der er blevet brugt en del tid på møder i forbindelse med forberedelse af det nye bolignet, som beboerne besluttede på budgetmødet d. 17. september 2019.

Arbejdet blev sat i gang d. 5. marts 2020, og skal være færdigt, ifølge kontrakten, d. 4. maj.

I forbindelse med hele denne proces er der blevet omdelt en hel del skrivelser til alle beboere.

Det blev besluttet mandag d. 16. marts, at arbejdet inde i boligerne bliver sat på standby indtil situationen har ændret sig så meget, at det vil være forsvarligt at bede om adgang.

Arbejdet ude i terræn bliver gjort færdig, således at det "kun" er arbejdet med at montere nye stikdåser i lejemålene som mangler. Dette arbejde vil tage ca. 4 - 5 uger at udføre. Hvornår vi får adgang til Internet og TV via stikket fra Bolignet Aarhus er desværre uvist.

Derudover har arbejdet i marts måned i år, været præget af den i gang værende Coronavirus. Dette har medført en del opslag på hjemmesiden og Facebook, ligesom der er omdelt en del materiale til beboerne.

### ***Legepladsudvalget***

Der har i året løb ikke lavet nye legepladser, men der er planlagt en ny i 2020. Det bliver en fitness og basket ball.

### ***Grønt miljøudvalg***

#### ***Ny affaldsordning***

Vi har siden efteråret 2019 haft gang i udvalget for affaldssortering, efter kommunen udsendte en opfordring til at få lavet en plan over hvad vi ville gøre for at sorteringen kunne komme i gang (som en af de sidste kommuner i landet).

Udvalget, som består af medlemmer af bestyrelsen, KAB-folk, ansatte på ejendomskontoret og eksterne konsulenter, har arbejdet intenst på mange forskellige forslag, men hver gang vi har fremlagt noget for kommunen er det blevet forkastet, med henvisning til vort "bevaringsværdige byggeri" eller at vi bruger kommunale arealer.

I skrivende stund er vi ikke kommet meget videre end hvor vi stod i efteråret 2019. Vi har, for at give os selv noget mere viden, besøgt bl.a. Vejlesøparken i Holte, hvilket må stå som et skrækszenarie for os, både mandskabsmæssigt som ressourcemæssigt.

Men vi arbejder fortrøstningsfuldt videre på trods af den ringe hjælp vi får fra Rudersdal Kommune. Vi lover jer at når det endelige projekt foreligger skal det præsenteres i sin helhed og derudover vil der blive kørt en grundig introduktion og vejledning i brugen af systemet.

#### ***Ladestandere til el-biler.***

Der har været en del spørgsmål om hvornår og hvor vi vil opstille ladestandere til el-biler.

Vi ved jo godt at vi ikke kan komme uden om at etablere ladestandere, men så længe at ingen direkte har efterspurgt det må vi formode at behovet ikke er til stede her og nu.

Vort problem er at vi pt. ikke har strøm nok indlagt i byggeriet. Så selvom vi gerne ville opstille en stander ved U-blokken kan det ikke lade sig gøre.

Vi forventer at vi i løbet af 2021 og de kommende år kan få etableret strøm nok med start ved U-blokken og få det indlagt ud mod nr. 79.

Projektet er i gang, men af økonomiske grunde har vi valgt kun at lave lidt ad gangen. Vi forventer at kunne etablere en afd. om året sådan cirka.

Vi har kontakt til CarPow, som er et firma som opstiller og administrerer lade standere mod et gebyr på forbruget.

Om vi på længere sigt vil arbejde videre med CarPow vides ikke, men når vi først har fået strøm nok ved vi sikkert mere om behovet.

Når vi kommer dertil, hvor der er etableret ladestandere rundt omkring, kommer næste hurdle, som er disciplinen omkring opladning og flytning af køretøjet, men det tager vi når det bliver aktuelt.

### ***Det Grønne Udvalg***

På den ordinære generalforsamling 25. maj 2019, blev det lovet, at labyrinthækken, ud mod engen, ville blive klippet ned til max. 150 cm.

På bestyrelsesmødet d. 5. marts 2020 blev vi desværre nødt til, at aflyse denne beskæring i år, idet vore grønne arealer i området er så bløde, at gartneren ikke kan køre der uden delvis, at ødelægge dem.

Hvis vi havde fastholdt beslutningen kunne vi forvente en ekstra regning i størrelsesordenen 100.000 kr., penge vi ikke har da de ikke kan findes i budget 2020.

De gamle buske i lavningen mellem nr. 27 - 29 er blevet fældet og der er plantet nye buske: Uægte Jasmin, Hortensia, Krybeklokke i lilla og hvide, Potentilla, Spiræa, Astilbe, Storken i lilla og lys rød, Salvie og dværgblodblomme. Der er lavet 3 bede.

Det gamle juletræ, ved nr. 1 - 5, som er gået ud, er blevet erstattet med en Taxus  
Der er plantet, Buskbom og en Cypres.

Afd. V har fået et Egetræ i stedet for Platantræet, der blev fældet pga. alder. Grene knækkede af i stormen og faldt ind i naboens have.

### ***Projekt RUM'lighed***

Projektet rumlighed er et nyt samarbejde som Alzheimer foreningen har startet op med Kommuner og boligforeninger i hele landet. Eskemosepark og Rudersdal kommune er kommet med i arbejdet om at gøre Alzheimer synlig, da det er en skjult sygdom med store, følger alle, det være ægtefælle eller andre beboer.

Derfor har vi i Eskemosepark sagt ja tak til at være med til at skabe et demensvenlig boligområde.

Fra Eskemosepark deltager Driftsleder Helle Schliemann, Driftslederassistent Peter Hansen og beboer Kirsten Rasmusen, fra kommune demenskoordinator Birgitte S. Grønnebæk, fra Alzheimer foreningen Projekt- og udviklingschef Ane Eckermann. Der har været et møde indtil nu hvor der blev givet noget information om hvad man gerne ville opnå på langt sigt, så når man kan samles igen vil der blive undervisning samt kursuser, så når nogen måske har et problem, at vores gruppe kan hjælpe til med at få en god hverdag.

### ***Projekt "Mig og min nabo CAFE***

Vi startede året stille og roligt, antallet af deltagere gik op og ned alt efter folks gøren på hver anden tirsdag.

Påsken stod hurtigt for døren så vi aftalte at vi også denne gang skulle have en påskefrokost for beboerne, der blev dækket op med påsketing og bestilt smørrebrød hos vores lokale slagter, det var en rigtig hyggelig dag med 14 beboere.

Sommeren valgte vi at holde åben hele sommeren uden ferielukning, for flere foretrak at blive hjemme i egen bolig eller valgte at møde op hos os, Bente og Curt inviterede os alle til en frokost i deres dejlige sommerhus som endte med kaffe og kage, vejret viste sig fra sin bedste side med sol og blå himmel, vi var elleve personer kørt op i flere biler, en dejlig dag vi har talt om flere gange. Efteråret kom med det kedelige vejr med regn og blæst.

Juletiden nærmede sig, så igen blev der pyntet op med julestads gemt fra sidste år. Julefrokosten valgte vi selv at stå for, det blev til sildebord med drikkevarer til, i løbet af aftenen blev humøret fundet frem.

Et år med rigtig hygge, gode samtaler, gode råd og ind imellem hvis nogen havde noget der trængte til at blive talt om under fire (seks) øjne blev vi to der længere.

Vi er efterhånden blevet en god sammentømret flok der altid får en tur til SPAR til at vare længere end de ti minutter vi havde regnet med det tog.

## **HÅNDARBEJDE**

Hver anden tirsdag har vi strikkedag, hvis man foretrækker at hækle eller sy i stedet gør man det, her bliver der strikket karklude, sweaters og sokker (dog ikke stopning) eller hvad man nu er i gang med, snakken glider afsted sammen med kaffen, af og til falder der en maske der hurtigt samles op igen, rigtig hyggeligt som altid.

Efter nytår gik vi over til at kalde det tirsdags Cafe, idet det kan være lidt svært, at finde ud af det nu er Cafedag eller Håndarbejdsdag.

Fremover mødes vi derfor hver tirsdag i mødelokalet på ejendomskontoret til kaffe/te m.v. og en snak om alt muligt. Tag gerne dit strike- hækletøj med eller kom hvis du bare har lyst til, at møde andre mennesker og en hyggelig snak.

Vi byder alle velkommen som har lyst til at komme.

Skulle du have spørgsmål i den forbindelse kan du skrive til [cafe@eskemosepark.dk](mailto:cafe@eskemosepark.dk) eller ringe på 40 48 96 69, så vil du blive kontaktet af en fra teamet.

## **Vedtægtsudvalget**

Efter vi på generalforsamlingen sidste fik vedtaget nye vedtægter, troede vi at vi en del år fremadrettet ikke skulle se på dem igen.

Sådan går det desværre ikke altid.

Der er nok en gang blevet vedtaget nye normalvedtægter, som vi skal have implementeret i vore vedtægter.

Derfor bliver vi endnu engang nødt til, at behandle vedtægter på generalforsamlingen d. 25. maj.

## **Daginstitutionen og dens fremtid**

Der arbejdes med planerne og økonomien i forhold til en ombygning af børneinstitutionen.

Børneinstitutionen skal ombygges til boliger og til et fælleslokale for alle beboerne i Eskemosepark.

Det indledende arbejde tager meget længere tid, en det oprindeligt var forudsat, da det rent økonomisk er svært at få projektet til at hænge sammen. Der arbejdes med 3 modeller, den ene model er en nedrivning og opførelse af nybyggeri, den anden model er bevaring dog med nyt tag, og den tredje model er bevaring også af taget. Kommunen har ønsket en løsning, hvor ejendommen bevares og ombygges herunder taget.

Der bliver i øjeblikket arbejdet på en rapport for tagets restlevetid, og der bliver snarest muligt afholdt møde med kommunen om de udfordringer der er i projektet, hvis det er modellen med en bevaring også af taget.

## **Rudersdal kommune**

### **Styringsdialog møde**

Det årlige møde blev afholdt d. 27. november. I dette møde deltog Lone, Sussi, Helle, Curt, Bjarke og Henriette Bærentsen (Rudersdal kommune).

Vore regnskaber og henlæggelser er blevet gennemgået af kommunen uden bemærkning af kritisk art.

Vore henlæggelser pr. kvadratmeter er i den pæne ende sammenlignet med andre boligselskaber.

Der var ros til vores vedligeholdelses stand.

Alt i alt var der stor ros til den måde vi drifter/driver Eskemosepark.

### **Boligaftalen**

I Rudersdal Kommune har alle almene boligselskaber indgået en fælles boligaftale.

Boligaftalen bestemmer, at 33 % af de ledige boliger skal udlejes via kommunal anvisning. Ligeledes bestemmer aftalen, at kommune har to boligsociale medarbejdere ansat til at understøtte boligselskaberne, hvis der skulle opstå udfordringer i forhold til beboere.

Boligaftalen evalueres hvert år, på et møde med borgmesteren og relevante medarbejdere fra Kommunen. Herudover deltager alle formænd for boligselskaberne, og den kundeansvarlige fra administrationsselskaberne.

Kommunen udarbejder hvert år en omfattende rapport der viser hvordan boligerne er udlejet, og hvilke initiativer kommunen har taget og tager.

For 2020 er der sat fokus på den gode indflytning, demens og samarbejdet mellem kommunen, boligselskabernes lokale drift og de boligsociale medarbejdere.

For at understøtte boligaften er der nedsat en administrativ styregruppe, hvor Lone Skrivers deltager og repræsenterer Eskemosepark i dette arbejde.

## ***Spar og Gourmet***

### **Spar**

Samarbejdet mellem Henrik (SPAR), bestyrelsen, ejendomskontoret og KAB er i det hele taget yderst tilfredsstillende. Når der er ting der skal tales om er der en god dialog.

Vi vil her samtidig benytte lejligheden til, at sige tak til Henrik for hans støtte til vores fastelavns arrangement.

### **Gourmet**

Den 21. februar fik vi en anmodning fra lejereren af Pizzeriaet om, at han gerne ville afstå lejemålet pr. 1. april 2020.

Denne anmodning behandlede vi d. 5. marts. Der var en positiv stemning for at sige ja, men først skal der laves en ny lejekontrakt.

Lone, Sussi, Helle, Curt og Bjarke fik fuldmagt til at forhandle den på plads. Der blev ligeledes givet fuldmagt til, af hvis vi følte det nødvendigt, at tage en ekstern advokat med på råd.

På et efterfølgende møde blev det besluttet, at gøre brug af en ekstern advokats råd og vejledninger.

## ***Varmeregnskab 2019***

Varmeregnskabet for 2019 modtog bestyrelsen d. 2. marts 2020.

I forhold til 2018 er det meget positivt idet det viser et overskud på 439.000 kr.

Dem der skal have penge tilbage vil få det modregnet huslejen, i forbindelse med huslejebetalingen for april måned.

Dem der skal betale for lidt afregnet á conto, skal betale det skyldige beløb fordelt over månederne april, maj, og juni. Læs nærmere om hvordan i kan forholde jer i forbindelse med den modtagne varmeregningsopgørelse.

**I skal være opmærksom på, at 2019 var et meget varmt år. Hvis vi får et normalt år 2020, er der en vis risiko for, at man i april 2021 får en efterregning.**

**Overvej derfor om I vil betale lidt mere end der står på den nye á conto varme betaling.**

**I kan selv bede KAB om, at betale mere. Se vejledningen herom i jeres opgørelse for 2019.**

## ***Sammenlægning af afdelingerne***

På sidste år generalforsamling fremsatte bestyrelsen forslag om en hel del ændringer af vore vedtægter. De blev enstemmigt, og endelig vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling d. 17. september 2019. I november godkendte kommunen disse ændringer.

Årsagen til de mange ændringer skyldtes en lovbestemt ændring af normalvedtægterne for almene boliger.

Derudover valgte udvalget, at modernisere dem, og i de tilfælde hvor det var muligt, at gøre dem mere forståelige.

En anden stor ændring er, at det ikke mere er muligt, at stemme ved fuldmagt. Denne ændring valgte vi at lave, idet er et meget svært at administrere.

Den tredje store ændring er, at det ikke mere er afdelingerne der beslutter, om afdelingerne skal lægges sammen men derimod et flertal på generalforsamlingen.

Efter at have undersøgt det nærmere besluttede bestyrelsen, at vi skulle se på hvilke muligheder det gav, for en sammenlægning af afdelingerne.

Vi besluttede os for den model hvor alle indtægter og udgifter bliver fordelt efter kvadratmeter uanset hvor man bor. Undtaget er dog nettokapitaludgifterne.

Ud fra de beregninger der blev lavet viste det sig, at det godt kunne lade sig gøre uden der vil blive for store forhøjelser af huslejen i afdeling II.

Vi fik derefter udarbejdet noget materiale som fortalte lidt om fordel og ulemper.

Vi indbød derfor beboerne til 5 informationsmøder hvor de kunne komme med ideer og forslag til forbedring af det omdelte materiale.

På det andet infomøde, lørdag d. 7. marts, var der nogle årvågne beboere der gjorde os opmærksom på, at de grundhuslejer vi havde indsat i skemaet for nuværende og kommende huslejer ikke stemte over ens med de huslejer I betaler i dag.

Dette gik vi straks i gang med, at undersøge nærmere, og det viste sig, at være rigtigt.

Under disse informationsmøder blev der spurgt ind til et bedre baggrundsmateriale for beregningerne. Den lidt korte version, af dette blev derfor omgående lagt ind på hjemmesiden.

En beboer, Egon Munk, havde brugt rigtig meget tid på, at lave sit eget regneark for bedre, at kunne forstå de enkelte beregninger, idet der var en del ting han og andre beboere ikke helt forstod.

Vi indbød derfor Egon til, at være med i det videre arbejde med, at udarbejde det endelige materiale som skulle forelægges ved et yderligere informationsmøde.

Dette takkede Egon ja til, hvorefter vi i nært samarbejde med Egon fik udarbejdet det endelige materiale som beboerne skal stemme om på generalforsamlingen d. 25. maj.

**På generalforsamlingen vil der under dette punkt, mundtligt blive redegjort for det videre forløb indtil da.**

### **Facebook:**

<https://www.facebook.com/groups/andelsboligforeningen.eskemosepark/>

Der er jævnlig rigtig mange gode og informative indlæg så fortsæt endelig med det.

Dog skal I huske, at drejer det om problemer af den ene eller andet art, skal det **ikke** slås op her, men I skal i stedet rette direkte henvendelse til ejendomskontor@eskemosepark.dk eller til bestyrelse@eskemosepark.dk

### **Budgetlagte og planlagte opgaver i 2020**

*Ombygning af daginstitutionen*

*Beboernet via Bolignet Aarhus*

*Sammenlægning af afdelingerne*

*Ny affaldsordning*

*Nye tage på cykelskurene*

*Op stribning af P pladsen mellem Storevang og nr. 71*

*Ny asfaltering i området ved Miljøgården*

*Afsyring af varmtvandsbeholdere i opgangene*

*Udskiftning af fuger på gavle, facader samt altaner*

*Udskiftning af varmemålere i lejlighederne*

### **Fremtidige større projekter**

*Etablering af mere strøm i hele Eskemosepark, startende i 2021 i området ved U-blokken.*

*Dette arbejde er først tilendebragt om 4 – 5 år.*

*Der er 2 årsager til det.*

1. Mulighed for mere strøm i lejlighederne, således at vi kan følge med i kravet til udskiftning af gaskomfurer til elkomfurer.

2. Det generelle ønske om, at flere udskifter deres bil til El-biler.

Udskiftning af 27 IQ understationer, til varmemforsyningen.

Udskiftning af 50 stk. sandfangs brønde.

Slib af terrazzo i 58 stk. vaskerier.

Maling af 58 stk. vaskerier.

Udskiftning af facade plader på værksted.

Samt nyt komplet kabelinstallation i værksted.

Omlægning af sti fra nr. 4 - 34.

Pudse garager op indvendig.

Udvidelse af cykelskure.

Udskiftning af vinduer i afdeling I, II og III.

**Denne skriftlige beretning vil på generalforsamlingen blive suppleret, mundtligt, på nogle af punkterne, idet den slutter en næsten 2 måneder før generalforsamling.**

*Denne beretning er vedtaget af organisationsbestyrelsen, via mail, d. 2. april 2020*

*På organisationsbestyrelsens vegne*

*Bjarke Jul Christensen*

*Formand*

## Egenkontrol

Jævnfør Driftsbekendtgørelsen stilles der krav om, at boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende kvalitet og effektivitet under hensyn til almenlovens formål og målsætninger.

## Nøgletal til bestyrelsens beretning.

| Den Alm.<br>Andelsboligf.<br>Eskemosepark | 2015         | 2016         | 2017         | 2018         | 2019         |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Egenkapital                               | 12.109.000   | 12.596.000   | 14.175.000   | 15.179.000   | 15.758.000   |
| Passiver                                  | 33.334.000   | 30.624.000   | 33.381.000   | 33.411.000   | 32.095.000   |
| <b>Soliditetsgrad</b>                     | <b>36,33</b> | <b>41,13</b> | <b>42,46</b> | <b>45,43</b> | <b>49,10</b> |
| Indeks                                    | 100,00       | 113,23       | 116,90       | 125,06       | 135,16       |
| <b>Soliditetsgrad*</b>                    | <b>28,61</b> | <b>27,08</b> | <b>25,17</b> | <b>25,09</b> | <b>24,08</b> |

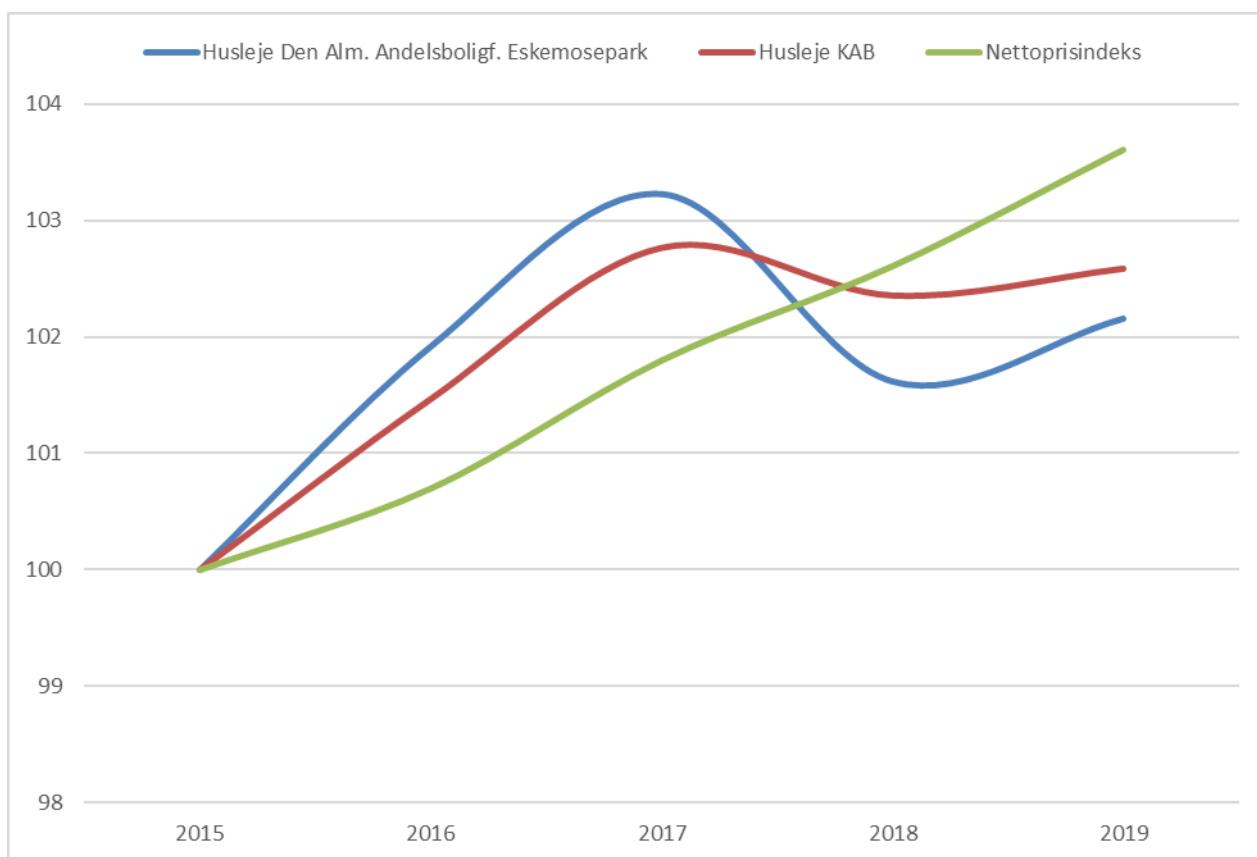
\* KAB gennemsnit

| Den Alm.<br>Andelsboligf.<br>Eskemosepark | 2015      | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      |
|-------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Arbejdskapital                            | 2.779.000 | 3.015.000 | 3.281.000 | 3.391.000 | 3.518.000 |
| Indeks                                    | 100,00    | 108,49    | 118,06    | 122,02    | 126,59    |

| Den Alm.<br>Andelsboligf.<br>Eskemosepark | 2015              | 2016              | 2017              | 2018              | 2019              |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Værdipapirer                              | 24.071.000        | 23.433.000        | 25.523.000        | 25.276.000        | 23.570.000        |
| Bankbeholdning<br>m.m.                    | 1.436.000         | 777.000           | 25.000            | 67.000            | 354.000           |
| <b>Likviditet</b>                         | <b>25.507.000</b> | <b>24.210.000</b> | <b>25.548.000</b> | <b>25.343.000</b> | <b>23.924.000</b> |
| Indeks                                    | 100,00            | 94,92             | 100,16            | 99,36             | 93,79             |

| Den Alm.<br>Andelsboligf.<br>Eskemosepark | 2015      | 2016      | 2017       | 2018       | 2019       |
|-------------------------------------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| Dispositionsfond                          | 9.129.000 | 9.381.000 | 10.694.000 | 11.588.000 | 12.041.000 |
| Indeks                                    | 100       | 102,76    | 117,14     | 126,94     | 131,90     |

| Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark | 2015        | 2016        | 2017        | 2018         | 2019        |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| Udlejninger (%)                     | 4,84%       | 4,84%       | 6,85%       | 6,05%        | 6,85%       |
| Fraflytninger (%)                   | 5,65%       | 7,66%       | 6,85%       | 0,40%        | 0,81%       |
| <b>*Udlejningsrate</b>              | <b>0,86</b> | <b>0,63</b> | <b>1,00</b> | <b>15,00</b> | <b>8,50</b> |



## 1. Økonomisk styringsrapport

Som bilag 1 til årsberetningen vedlægges den økonomiske styringsrapport for Andelsboligforeningen Eskemosepark.

## 2. Personaleforhold

Er nævnt under beretningen.

### 3. Effektiviseringspotentiale

Andelsboligforeningen Eskemosepark arbejder hele tiden på at effektivisere driften, og udnytte de muligheder det giver. Organisationsbestyrelsen har valgt at sætte fokus på følgende temaer:

- Drift af afdelingerne
- Effektiv udnyttelse af medarbejderressourcer og udførelse af serviceopgaver i boligerne
- Fokus på henlæggelserne
- Vedligeholdelse og fornyelse af bygninger og anlæg herunder el og fiber
- Ombygning af børneinstitutionen til boliger og fælleslokale
- Ny optimal affaldsløsning

Organisationsbestyrelsen drøfter, hvor mange serviceopgaver som medarbejderne kan udføre i boligerne, så der kan spares på håndværkerudgifter. Dette skal sammenholdes med bemanningen i selskabet.

Ydermere har Landsbyggefondens opgjort effektiviseringspotentialet for Andelsboligforeningen Eskemosepark. Tabel 7 er trukket fra Landsbyggefondens hjemmeside om effektivitetstal pr. den 24. april 2020.

Tabel 7: Besparesespotentiale for afdelinger

| Besparesespotentiale for afdelinger (benchmark: Land) kr. pr. m² |                  |          |                                      |      |      |      |      |                                   |      |      |      |      |
|------------------------------------------------------------------|------------------|----------|--------------------------------------|------|------|------|------|-----------------------------------|------|------|------|------|
| LBF nr.                                                          | Afdelingsnavn    | Stamdata | Faktiske driftsudgifter i kr. pr. m² |      |      |      |      | Besparesespotentiale i kr. pr. m² |      |      |      |      |
|                                                                  |                  |          | Antal m²                             | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018                              | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
| 0837001                                                          | Eskemosepark I   | 7.448    | 571                                  | 585  | 597  | 522  | 502  | 139                               | 147  | 148  | 68   | 39   |
| 0837002                                                          | Eskemosepark II  | 7.480    | 515                                  | 543  | 550  | 528  | 497  | 84                                | 105  | 101  | 74   | 35   |
| 0837003                                                          | Eskemosepark III | 3.400    | 457                                  | 465  | 471  | 453  | 423  | 26                                | 27   | 22   | -1   | -40  |
| 0837005                                                          | Eskemosepark V   | 1.511    | 456                                  | 445  | 423  | 354  | 356  | 24                                | 7    | -25  | -100 | -107 |

De faktiske driftsudgifter viser boligafdelingernes udgifter på baggrund af regnskabstal. Besparesespotentialet viser det potentiale, der er for effektiviseringer, når der bl.a. korrigeres for prisudviklingen siden 2014 samt den bedste case (mest effektive boligafdeling) i regionen. Det skal yderligere tilføjes, at indeværende års regnskabstal for Eskemosepark ikke indgår i opgørelsen.

Tallene for Eskemosepark III og V er negative, hvilket betyder, at afdelingerne helt generelt klarer sig bedre end de afdelinger, der benchmarkes op imod.

Tallene for Eskemosepark I og II er positive og betyder der fortsat er et besparesespotential i forhold til de afdelinger, der benchmarkes op imod. Tallene for 2018 er dog væsentlig reduceret i forhold til 2014. Afdelingerne er derfor inde i en meget positiv udvikling.

### 4. Sammenfatning af egenkontrol

Udviklingen for Andelsboligforeningen er tilfredsstillende.

Det stiller dog også krav til en meget stram økonomisk styring af selskabet. Arbejdskapitalens og dispositionsfondens udvikling vurderes at være tilfredsstillende.

Selskabet oplever ingen udlejningsproblemer, og der er meget få fraflytninger, hvilket giver stabilitet i afdelingerne og minimerer omkostningerne.

## **5.        *Andelsboligforeningen Eskemoseparks økonomiske resultat***

### **48000 Den almene Andelsboligforening Eskemosepark**

Resultatopgørelsen balancerer med 4.610.075 kr. og slutter med et overskud på 161.370 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 32.095.397 kr.

Selskabets dispositionsfond udgør inklusive renter 12.040.521 kr.

## **6.        *Driftsberetning fra afdelingerne***

### **6.1 Afdelingernes resultat**

#### **48001 Eskemosepark I**

Resultatopgørelsen balancerer med 7.538.323 kr. og slutter med et overskud på 312.110 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 38.180.984 kr.

#### **48002 Eskemosepark II**

Resultatopgørelsen balancerer med 7.341.746 kr. og slutter med et overskud på 677.309 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 35.593.662 kr.

#### **48003 Eskemosepark III**

Resultatopgørelsen balancerer med 3.319.952 kr. og slutter med et overskud på 369.105 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 19.817.838 kr.

#### **48006 Eskemosepark V**

Resultatopgørelsen balancerer med 1.746.858 kr. og slutter med et overskud på 87.961 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med kr. 22.495.786

#### **Sideaktivitet**

Status balancerer med 20.000 kr.

## **6.2        *Godkendelse af afdelingsregnskaber***

Afdelingernes regnskaber er godkendt af organisationsbestyrelsen.

Bemærk, at der på bestyrelsesmødet er forelagt særskilte nøgletal udvisende de enkelte afdelingers resultater for henholdsvis huslejeudvikling, forbrug af indvendige vedligeholdelsesmidler, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse samt opgørelse af tab ved fraflytning/lejeledighed etc.

Afdelingernes regnskaber har ikke givet anledning til forbehold i revisionspåtegningen.

## **7.        *Revisionsbemærkninger***

Ingen bemærkninger.



## Økonomisk styringsrapport for Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark 2019

Denne økonomiske styringsrapport måler på to temaer:

- Økonomiske nøgletal (huslejeudvikling, henlæggelsesniveau, tab ved fraflytning,
- Udlejning og ventelister (udlejninger)

### Økonomiske nøgletal

#### 1. Underskud i boligafdelingerne (konti 210 og 407)

| Finans-<br>enhed | Afdelingsnavn           | 2017                               |                                    | 2018                               |                                    | 2019                               |                                    |
|------------------|-------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                  |                         | Konto 210<br>(Kr./m <sup>2</sup> ) | Konto 407<br>(Kr./m <sup>2</sup> ) | Konto 210<br>(Kr./m <sup>2</sup> ) | Konto 407<br>(Kr./m <sup>2</sup> ) | Konto 210<br>(Kr./m <sup>2</sup> ) | Konto 407<br>(Kr./m <sup>2</sup> ) |
| 48001            | Eskemosepark I          | 0                                  | -8                                 | 0                                  | -60                                | 0                                  | -91                                |
| 48002            | Eskemosepark II         | 0                                  | -18                                | 0                                  | -82                                | 0                                  | -155                               |
| 48003            | Eskemosepark III        | 0                                  | -108                               | 0                                  | -184                               | 0                                  | -258                               |
| 48004            | Eskemosepark Børneinst. | 0                                  | 0                                  | 0                                  | 0                                  | 0                                  | 0                                  |
| 48006            | Eskemosepark V          | 0                                  | -113                               | 0                                  | -139                               | 0                                  | -168                               |

#### 2. Huslejeudvikling i familieboliger (konto 201)

| Finans-<br>enhed | Afdelingsnavn           | 2017               |        | 2018               |        | 2019               |        |
|------------------|-------------------------|--------------------|--------|--------------------|--------|--------------------|--------|
|                  |                         | Kr./m <sup>2</sup> | Indeks | Kr./m <sup>2</sup> | Indeks | Kr./m <sup>2</sup> | Indeks |
| 48001            | Eskemosepark I          | 963                | 100    | 959                | 100    | 959                | 100    |
| 48002            | Eskemosepark II         | 803                | 100    | 784                | 98     | 793                | 99     |
| 48003            | Eskemosepark III        | 879                | 100    | 864                | 98     | 864                | 98     |
| 48004            | Eskemosepark Børneinst. | 0                  | 100    | 0                  | 0      | 0                  | 0      |
| 48006            | Eskemosepark V          | 1.088              | 100    | 1.045              | 96     | 1.069              | 98     |

### 3. Henlæggelsesniveau – planlagte og periodiske vedligehold (konti 120 & 401)

| Finans-<br>enhed | Afdelingsnavn           | 2017                               |                                    | 2018                               |                                    | 2019                               |                                    |
|------------------|-------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                  |                         | Konto 120<br>(Kr./m <sup>2</sup> ) | Konto 401<br>(Kr./m <sup>2</sup> ) | Konto 120<br>(Kr./m <sup>2</sup> ) | Konto 401<br>(Kr./m <sup>2</sup> ) | Konto 120<br>(Kr./m <sup>2</sup> ) | Konto 401<br>(Kr./m <sup>2</sup> ) |
| 48001            | Eskemosepark I          | 269                                | 912                                | 262                                | 848                                | 262                                | 825                                |
| 48002            | Eskemosepark II         | 283                                | 1.036                              | 247                                | 903                                | 247                                | 828                                |
| 48003            | Eskemosepark III        | 274                                | 1.582                              | 265                                | 1.595                              | 279                                | 1.574                              |
| 48004            | Eskemosepark Børneinst. | 0                                  | 0                                  | 0                                  | 0                                  | 0                                  | 0                                  |
| 48006            | Eskemosepark V          | 298                                | 1.757                              | 298                                | 1.859                              | 298                                | 1.995                              |
|                  |                         |                                    |                                    |                                    |                                    |                                    |                                    |

### 4. Tab ved fraflytning (konto 130)

| Finans-<br>enhed | Afdelingsnavn           | 2017              |  | 2018              |  | 2019              |  |
|------------------|-------------------------|-------------------|--|-------------------|--|-------------------|--|
|                  |                         | Kr./Lejemålsenhed |  | Kr./Lejemålsenhed |  | Kr./Lejemålsenhed |  |
| 48001            | Eskemosepark I          | 451,05            |  | 409,03            |  | 284,44            |  |
| 48002            | Eskemosepark II         | 1,37              |  | 0,23              |  | 455,04            |  |
| 48003            | Eskemosepark III        | 0,00              |  | 0,00              |  | 2,44              |  |
| 48004            | Eskemosepark Børneinst. | 0,00              |  | 0,00              |  | 0,00              |  |
| 48006            | Eskemosepark V          | 0,00              |  | 6,29              |  | 0,00              |  |
|                  |                         |                   |  |                   |  |                   |  |

### 5. Drifts- og administrationsudgifter

| Fordeling af omkostninger                        | 2017              |        | 2018              |        | 2019              |        |
|--------------------------------------------------|-------------------|--------|-------------------|--------|-------------------|--------|
|                                                  | Kr./Lejemålsenhed | Indeks | Kr./Lejemålsenhed | Indeks | Kr./Lejemålsenhed | Indeks |
| Boligorganisation (konto 501 - 530 )             | 600               | 100    | 670               | 112    | 730               | 122    |
| Administrationsbidrag til KAB (konto 501 - 530 ) | 5.417             | 100    | 5.354             | 99     | 5.085             | 94     |
| Administration i afdelinger (Konti 114 - 119)    | 10.579            | 100    | 9.341             | 88     | 8.671             | 82     |
| I alt                                            | 16.596            | 100    | 15.364            | 93     | 14.487            | 87     |

| 6. Administration, drift, vedligehold og forbedring pr. bolig/m² |                         |                |        |        |              |              |        |      |              |                |      |      |              |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|--------|--------|--------------|--------------|--------|------|--------------|----------------|------|------|--------------|
| Finans-<br>enhed                                                 | Afdelingsnavn           | 2017           |        | 2018   |              | 2019         |        |      |              |                |      |      |              |
|                                                                  |                         | pr. m²         | Indeks | pr. m² | Indeks       | pr. m²       | Indeks |      |              |                |      |      |              |
| 48001                                                            | Eskemosepark I          | 714            | 100    | 690    | 97           | 677          | 95     |      |              |                |      |      |              |
| 48002                                                            | Eskemosepark II         | 663            | 100    | 597    | 90           | 581          | 88     |      |              |                |      |      |              |
| 48003                                                            | Eskemosepark III        | 638            | 100    | 597    | 94           | 605          | 95     |      |              |                |      |      |              |
| 48004                                                            | Eskemosepark Børneinst. | 0              | 100    | 0      | 0            | 0            | 0      |      |              |                |      |      |              |
| 48006                                                            | Eskemosepark V          | 645            | 100    | 638    | 99           | 636          | 99     |      |              |                |      |      |              |
|                                                                  |                         |                |        |        |              |              |        |      |              |                |      |      |              |
| Udlejning og ventelister                                         |                         |                |        |        |              |              |        |      |              |                |      |      |              |
|                                                                  |                         |                |        |        |              |              |        |      |              |                |      |      |              |
| 7. Udlejninger                                                   |                         |                |        |        |              |              |        |      |              |                |      |      |              |
| Finans-<br>enhed                                                 | Afdelingsnavn           | Familieboliger |        |        |              | Ældreboliger |        |      |              | Ungdomsboliger |      |      |              |
|                                                                  |                         | 2017           | 2018   | 2019   | Diff.<br>(%) | 2017         | 2018   | 2019 | Diff.<br>(%) | 2017           | 2018 | 2019 | Diff.<br>(%) |
| 48001                                                            | Eskemosepark I          | 4              | 5      | 8      | 100          | 0            | 0      | 0    | 0            | 0              | 0    | 0    | 0            |
| 48002                                                            | Eskemosepark II         | 6              | 8      | 4      | -33          | 0            | 0      | 0    | 0            | 0              | 0    | 0    | 0            |
| 48003                                                            | Eskemosepark III        | 1              | 0      | 2      | 100          | 0            | 0      | 0    | 0            | 0              | 0    | 0    | 0            |
| 48004                                                            | Eskemosepark Børneinst. | 0              | 0      | 0      | 0            | 0            | 0      | 0    | 0            | 0              | 0    | 0    | 0            |
| 48006                                                            | Eskemosepark V          | 6              | 2      | 3      | -50          | 0            | 0      | 0    | 0            | 0              | 0    | 0    | 0            |
|                                                                  |                         |                |        |        |              |              |        |      |              |                |      |      |              |