



Organisationsbestyrelsens beretning 1. april 2022 – 31. marts 2023

Samt bilagene:

**Økonomisk styrings- og egenkontrol,
nøgletal for økonomisk
styringsrapport, for perioden
1. januar 2021 – 31. december 2022**

Organisationsbestyrelsen og suppleanter

Organisationsbestyrelsen har i perioden bestået af følgende:

Bjarke Christensen (formand), Curt Carlsen, Sanne Asbøg, Anne-Marie Hansen, Henrik Baltzer Pedersen (næstformand), Ulla Hansen og Torben Berg, samt suppleanten Heidi Lutz

Vi har afholdt 15 organisationsbestyrelsesmøder samt diverse udvalgsmøder. Disse er beskrevet under de enkelte punkter.

Vores ansatte på ejendomskontoret

Fuldtidsansatte

Driftsleder Helle Schliemann indtil 30. november 2022

Driftslederassistent Peter Hansen. Peter blev, af organisationsbestyrelsen konstitueret som driftsleder fra 1. december med en prøvetid på 3 måneder. Med virkning fra 1. april 2023 er Peter blevet forfremmet til ny driftsleder.

Serviceassistent Jesper Von Thun. Jesper blev, af organisationsbestyrelsen konstitueret som driftslederassistent fra 1. december med en prøvetid på 3 måneder. Med virkning fra 1. april 2023 er Jesper blevet forfremmet til ny driftslederassistent.

Serviceassistent Jens Olsen

Serviceassistent Jesper Falkenberg Madsen pr. 11. april 2023

Deltidsansat

Rengøringsassistent Leva Abola.

Dette samarbejde ophørte i sommeren 2022, hvorefter vi er overgået et rengøringsfirma.

KAB og dens medarbejdere for Eskemosepark

Lokal kundechef Sussi Cohn

Økonomimedarbejder Aiste Geguzyte

Økonomisk teamchef Solvej Strømstedt

Vicedirektør Lone Skriver

Sekretær Sonja Bartels

Beretning fra de af organisationsbestyrelsens nedsatte udvalg og følgegrupper i perioden:

Aktivitetsudvalget

Efter at have været mere eller mindre nedlukket grundet Covid-19, fik vi genoptaget vores årlige sommerfest Sank-hans aften.

Det blev på alle måder en stor succes med rigtigt flot vejr og et fyldt telt.

Tak til alle der var med til at gøre denne aften mindeværdig.

Vi glæder os allerede nu til den kommende sommerfest.

Desværre måtte vi aflyse Fastelavn idet der kun var tilmeldt 12 børn.

Det er synd og skam, for børnene, at så få havde tilmeldt sig.

Der plejer at være mellem 50 og 60 børn tilmeldt.

Vi vil derfor prøve med et nyt tiltag til næste år, så vi kommer op på det normale tilmeldte børn.

Følgegruppen for ombygning af daginstitutionen

Der har været holdt en del møder hvor der er blevet gået en del mere i detaljer omkring selv ombygningen og dens økonomi.

Desværre viser nye økonomiske beregninger, at det projekt omkring de 11 lejemaal bliver så dyrt, at vi ikke kan gennemføre ifølge lovgivningen.

Vi arbejder lige nu på en alternativ måde at bygge på. Lykkes det kan vi holde os inden for de økonomiske rammer.

IT og Infoudvalget

Den væsentlige opgave har været, at vedligeholde vores hjemmeside. Vi havde lovet at komme i gang med tiltaget omkring en nyhedsmail til beboerne. Dette projekt er desværre blevet en del forsinket, men arbejdet går i gang i april 2023.

Udvalget for de grønne områder

I 2022 fældede vi kastanjetræerne i skellet ved ejerforeningen Rundedam. Der blev planlagt rodfræsning, og afsat penge til det i budget 2023. Organisationsbestyrelsen har dog ændret denne plan til, at der ikke skal rodfræses. Denne beslutning er god for biodiversiteten. Det er ligeledes besluttet, at der i skellet skal plantes 20 stk. Kirsebærlauerbær, efter aftale med ejerforeningen Rudedam.

Organisationsbestyrelsen, har efter indstilling fra udvalget, besluttet at afsætte penge i budget 2024, til 3 nye juletræer.

Vild med vilje.

Vi besluttede at lade græsset gro på skråningerne på havesiden ved nr. 7-19 og ved nr. 69 - 79. Der kan eventuelt laves en sti langs bøjehækken og i bunden af plænen, ved at slå græsset der. Vi har tænkt os at have en prøveperiode, så vi kan se om det bliver succesfuldt. På sigt kan området udvides. Vi håber også at det vil kunne holde hundene på afstand af det område, hvor vi har bænke.

Vi ønsker en ny planteplan. Den gamle er fra 1999 og mange planter trænger til udskiftning/fornyelse.

Vi har sat gang i, om at få Landskabsarkitekt Sara Berg fra KAB til at komme og kigge på vore arealer + komme med forslag.

Vi er klar over, at der ikke er råd til hele området på en gang; men kan tænke os, at tage en sektion af gangen.

Affaldshåndtering i Eskemosepark

Rudersdal Kommune har som bekendt indført affaldssortering pr. 1. januar 2020. Det betyder bl.a. at borgerne i Rudersdal kommune skal sortere i følgende fraktioner: Restaffald, Papir, Pap, Plastik, Glas og Metal.

Miljøgruppen og bestyrelsen har i samarbejde med KAB siden 2019 været i dialog med kommunen omkring placering af de mange nye affaldsspande. Miljøgruppen og bestyrelsen har både arbejdet med udvidelse af de nuværende affaldsområder, men også om nye placeringer, med ønske om, at beboerne fortsat med lethed ville kunne komme af med husholdningsaffald i nærheden af deres boliger. Udfordringerne har været bl.a. være den eksisterende lokalplan, men også at sikre bygninger mod brand på grund af de øget antal affaldsbeholdere.

Miljøgruppen har i januar 2023, på opfordring på seneste styringsdialogsmøde, forsøgt at gå i dialog med kommunen på ny, omkring erhvervelse af arealerne langs Nørrevang, med henblik på placering af affaldsspande på arealerne langs Nørrevang.

Miljøgruppen har endnu ikke hørt fra kommunen.

Grønt miljø

El-ladestander

Grønt miljø- udvalg har gennem det seneste halve år været i dialog med El - ladestanderfirmaet EC Drive om opsætning af ladestander i Eskemosepark.

EC Drive var det firma, som kunne tilbyde den bedste løsning. Ved de andre firmaer skulle man selv stå for en del af udgiften til etablering eller vi skulle selv stå for afregningen eller vi skulle tegne abonnement. Med EC Drive står de for udgiften til etablering samt at der afregnes direkte mellem brugeren og EC Drive.

Der har været flere ting, der skulle gå op i en hørere enhed, men vi er nu nået til en endelig afklaring og vi har underskrevet en kontrakt (det håber jeg at vi har til slut maj) på opsætning af to ladestanderer med hver to udtag i afdeling II (altså fire ladepladser). Den ene stander er placeret lige over for miljøgården og den anden på de første to pladser i skovparkeringen (lige ved siden af Røde Kors containeren).

Hensigten med de to placeringer er, at de giver god mulighed for at udvide i takt med at behovet opstår.

Kontrakten med EC Drive en eksklusivaftale, der løber over 10 år og betyder, at vi ikke kan indgå aftaler med andre El- ladestanderfirmaer i den periode. Det var derfor hensigtsmæssigt kun at "låse" én afdeling, så at de øvrige tre afdelinger stadig har mulighed for andre løsninger.

BETALINGSVASKERIER

Vi har undersøgt forskellige leverandører af betalingsvaskerier. Som det er lige nu, hvor vi betaler over huslejen, skal det bare løbe rundt og der er ikke nogen der skal tjene på det. Hvis det overgår til en privat udbyder, skal beboerne både betale den aktuelle udgift samt en eventuel fortjeneste til firmaet – det kan aldrig betale sig.

Man kan af tallene i seneste årsregnskab udlede at udgiften til fællesvaskeri, henlæggelser til vaskemaskiner samt en serviceaftale med Nortec udgør ca. 1,50 kr./m² pr. mdr., hvilket svarer til ca. 128 kr. pr. mdr. for en 85 m² lejlighed, dertil skal lægges forbruget af vand, el, varme henlæggelser til vedligeholdelse af vaskerummet, som der ikke er lavet en reel beregning af hvad det koster.

Sammenlægning af afdelingerne

Under COVID-19 pandemien lukkede arbejdet i sammenlægningsudvalget ned.

Det har reelt ikke været startet op siden.

Efter generalforsamlingen vil den nye bestyrelse skulle beslutte hvordan det videre arbejde med sammenlægningen skal forløbe.

Når arbejdet skal genoptages ser bestyrelsen gerne, at der er mere end en beboer der er interesseret i, at indgå i dette arbejde sammen med bestyrelsen.

Fugtige gulve i afdeling I

Status lige nu, kloakmesteren Peter Meyer A/S er i gang på vegne af Eskemosepark med at ansøge kommunen om afledning af regnvand, herunder ønsker kommunen dimensioner og tegninger på projektet, så kommunen og Peter Meyer A/S er i dialog omkring det.

Firmaet Niras og Peter Meyer, har gravet op langs med facaden nr. 7 - 11, for at besigtige drænet. Niras vurderer, at hvis vi kan få lov at afvande til sø og nye faskiner, vil det løse en stor del af fugtproblemet.

Samarbejdet med KAB

Vi har nu i godt et år haft den nye ordning med en lokal kundechef. (Sussi Cohn)

Specielt kommer de ansatte på ejendomskontoret, i det daglige, tættere på samarbejdet med KAB med den ordning.

Det er også nemmere for organisationsbestyrelsen, at holde nogle personlige korte møder med Sussi.

Der er som der altid vil være, nogle ting som alle parter skal lære at håndtere på en anden måde en tidligere.

Vi er som man kunne forvente, ikke altid enige om måden hvorpå tingene skal fungere i det daglige mellem organisationsbestyrelse og KAB, men i det store og hele når vi til en fælles forståelse.

Beretning fra Ejendomskontoret:

Af væsentlige udførte opgaver i perioden, kan nævnes følgende:

Beboeropgaver - Snerydning/saltning – Dagrenovation - Vedligeholdelse af de grønne områder - Ny affaldshåndtering - 13 flyttelejligheder.

Projekt fugtige gulve/faskiner, afledning af regnvand i afdeling I. –

Hulmursisolering i afdeling I.

Udskiftning af fuger på gavle i afdeling II og III. - Udskiftning af fuger på altaner i afdeling I.

Projekt mere strøm i u-blok.

Ombygning af børneinstitutionen.

Rens og indregulering af Emfang og ventilationsrør.

Nyt flydende saltanlæg til saltning.

Optegning af parkeringspladserne ved miljøgård og pizzeria.

Ny Knækstensmur mellem opgang 4 og pizzeria.

5 års gennemgang af tag på Spar og pizzeria –

5 års gennemgang af døre og vinduer i afdeling V.

Ny varmeveksler i varmecentral – Energioptimering/justering af varmecentral. Strømpeføring –

Rekruttering af ny medarbejder.

Rens af varmtvandsbeholdere og udskiftning af anoder.

Udskiftning af kældervinduer og kælderdoor i afdeling V.

Maling af træplader ved indgangspartierne i afdeling I, II og III, samt maling af træplader på facader i afdeling V.

Nye pulterrum i kælderen under opgang 41.

Arbejds miljøet på ejendomskontoret

Samarbejdet på ejendomskontoret mellem Jens, Jesper og Peter en rigtig godt.

Vi har alle 3 været presset i de sidste 4 - 4½ måned, da der har manglet en medarbejder, efter Helle stoppede. Men vi holder sammen som et godt team.

Varmeregnskab 2022

Da energipriserne har været på himmelflugt siden sommeren 2021, besluttede organisationsbestyrelsen, på deres møde d. 6. januar 2022, at forhøje aconto varmeafregningen med 14,75 % med virkning fra 1. marts 2022.

Set i bakspejlet var det måske overdrevet at forhøje acontobeløbet så meget. Men vi valgte, at gå med livrem og seler så I ikke fik en stor efterregning.

Overskuddet for de 4 afdelinger blev samlet set på 578.533,49 kr.

Når man ser på overskuddet i 2022, har I også været gode til at spare på både varmen og det varme vand.

Det i sig selv er jo godt for miljøet, så længe I husker, at der **skal** holdes jævn varme i alle rum.

Gør I **ikke** det risikerer I fugtproblemer og i den sidste ende skimmelsvamp.

Mulig forurening af P område ved afdeling V.

Der er intet nyt angående den mulige forurening af parkeringsområdet ved mobilmasten og parkeringsarealet mellem dette område og Otium.

Budgetlagte og planlagte opgaver i budgetår 2023/24

Ny affaldshåndtering - Udskiftning af 38 stk. IQ understationer i bøjlerum (rummet i opgangen).
Optimering af CTS- anlæg (varmestyringen).
Etablering af egen face (strøm) i rackskab til Bolignet Aarhus internetforbindelsen.
Projekt fugtige gulve/faskiner, afledning af regnvand i afdeling I.
Udskiftning af faldunderlag på legepladserne ved nr. 10 - 12 og ved nr. 34.
Betonoverlæggere over vinduer renoveres i afdeling 1, 2 og 3.
Udarbejdelse af energihandlingsplan for Eskemosepark.

Denne skriftlige beretning, vil på generalforsamlingen blive suppleret, at et mundtligt tillæg, som efterfølgende vil blive skrevet ind i den skriftlige beretning.

Mundtlige tillæg tilføjet 1. juni 2023

Mig og min nabo

Vi har nu siden sommeren 2016 kørt projekt "Mig og min nabo".
Dette projekt blev vi via KAB og den Obelske fond spurgt om vi havde lyst til at deltage i.
Dette sagde organisationsbestyrelsen øjeblikke ja tak til. Vi havde på det tidspunkt ikke noget tilbud til beboerne om socialt samvær.
På det først komne organisationsbestyrelsesmøde blev der spurgt hvem der havde lyst til, at være tovholder på projektet, på organisationsbestyrelsens vegne.
Anne-Marie Hansen tilbød sig og blev valgt.

I begyndelsen skiftedes man til at mødes tirsdag eller torsdag.
Efter nogen tid viste det sig, at det ikke var holdbart at skiftes mellem ugedagene.
Derfor blev det lavet om til, at man fremover mødes om tirsdagen kl. 10 - 12.
Her er Eskemosepark vært ved gratis kaffe og te.
Øvrige omkostninger betales af brugerne efter indstilling fra udvalget.

På disse møder tales der om de daglige ting som rør sig i Eskemosepark, Danmark og for den sags skyld verden.
En hel del af dem der møder op om tirsdagen, har enten strikketøj eller hækletøj med. Det giver bl.a. anledning til at drøfte det arbejde de er i gang med, til hovedsagelig deres børnebørn. Ligeledes bliver der i stor stil udvekslet opskrifter.

Ud over at mødes hver tirsdag bliver der også holdt påske- og julefrokost. Disse arrangementer bliver økonomisk understøttet af organisationsbestyrelsen.
Der er også plads til andre former af arrangementer, som delvis kan understøttes af organisationsbestyrelsen. Det er kun fantasien som sætter grænser.

Da dette projekt er åbent for **alle** beboere i Eskemosepark vil vi gerne opfordre endnu flere beboerne til at komme om tirsdagen.

Nyhedsbrev via mail

For 2 år siden spurgte vi om det var en ide at lave et nyhedsbrev med jævne mellemrum.

Dette projekt er vi nu endelig klar til at sætte i søen. I Vil i uge 24 modtage en seddel i jeres postkasse, som vi vil bede jer om at udfylde og underskrive, hvis I har løst til at modtage disse nyhedsbreve.

Folder om de af organisationsbestyrelsens nedsatte udvalg.

Sammen med sedlen om tilmeldingen til nyhedsmail, vil I også modtage en folder om hvilke udvalg vi har og hvem der sidder i dem.

Til næsten alle udvalg mangler vi beboere som har lyst til, at være med til at gøre en forskel.

Udvalgene består overordnet set af 5 personer. Heraf er der en fra organisationsbestyrelsen og en fra ejendomskontoret. Derudover ønsker vi at supplere med 3 beboere.

Har du lyst til at være med, så skriv til et af de link der er i folderen til de enkelte udvalg. Du er også velkommen til at kontakte os pr. telefon hvis du har yderligere spørgsmål eller tilmelde dig af den vej.

Du kan ringe på 31 64 32 56, som er bestyrelsens telefon, mandag eller torsdag mellem 19 og 20.

1. 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 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

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2018	2019	2020	2021	2022
Egenkapital	15.179.000	15.758.000	15.170.000	16.076.000	16.414.000
Passiver	33.411.000	32.095.000	32.323.000	32.417.000	30.855.000
Soliditetsgrad	45,43	49,10	46,93	49,59	53,20
Indeks	100,00	108,07	103,30	109,16	117,09
Soliditetsgrad*	25,09	24,00	23,71	25,54	25,56

* KAB gennemsnit

Tabel 2: Udvikling i arbejdskapital

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2018	2019	2020	2021	2022
Arbejdskapital	3.391.000	3.518.000	2.916.000	2.776.000	2.105.000
Indeks	100,00	103,75	85,99	81,86	62,08

Tabel 3: Udvikling i likviditet

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2018	2019	2020	2021	2022
Værdipapirer	25.276.000	23.570.000	23.382.000	22.825.000	19.145.000
Bankbeholdning m.m.	67.000	354.000	13.000	39.000	245.000
Likviditet	25.343.000	23.924.000	23.395.000	22.864.000	19.390.000
Indeks	100,00	94,40	92,31	90,22	76,51

Tabel 4: Udvikling i dispositionsfond

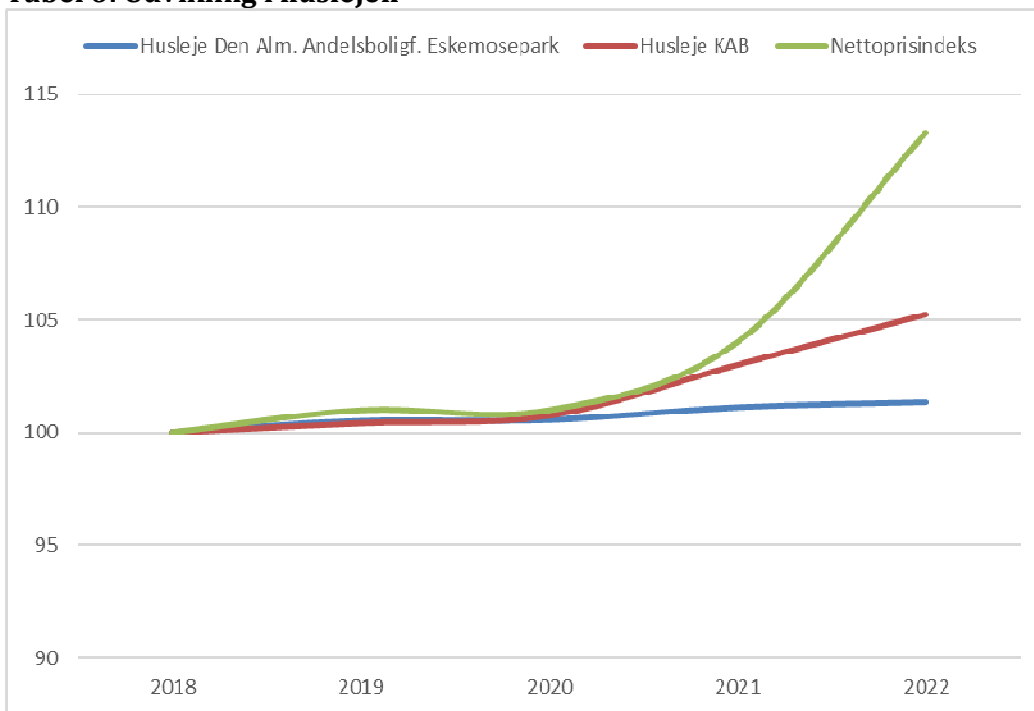
Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2018	2019	2020	2021	2022
Dispositionsfond	11.588.000	12.041.000	12.054.000	13.099.000	14.109.000
Indeks	100	103,91	104,02	113,04	121,76

Tabel 5: Ind- og udflytninger ift. Boliglejermål

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2018	2019	2020	2021	2022
Udlejninger (%)	4,84%	4,44%	6,45%	6,05%	5,65%

Fraflytninger (%)	6,45%	6,85%	5,65%	8,87%	5,65%
*Udlejningsrate	0,75	0,65	1,14	0,68	1,00

Tabel 6: Udvikling i huslejen



Tabel 7: Byggeri og renovering – Risikovurdering

Kommentarer til de økonomiske forhold

Det er et velfungerende selskab med en pæn formue.

2.3 Personaleforhold

Er nævnt på side 2.

2.4 Effektiviseringspotentiale

Andelsboligforeningen Eskemosepark arbejder fortsat med at effektivisere driften, og udnytte de muligheder det giver. Organisationsbestyrelsen har valgt fortsætte fokus på følgende temaer:

Effektiv ejendomsdrift

- Udnyttelse af medarbejderressourcer og egen udførelse af serviceopgaver i boligerne.

Fokus på øget henlæggelserne

Vedligeholdelse af afdelingens bygninger, herunder fokus på energioptimeringer, sikre udarbejdelse af en Energiteknisk Handleplan for hele ejendommen

- Fortsættelse af optimeringer på ejendommens varmecentral, CTS
- Forsætte afvikling af gaskomfur i boligerne
- Hulmursisolering
- LED belysning

Ny affaldsløsning med et mindre forbrug af medarbejderressourcer

Ombygning af den tidligere daginstitution til boliger og fælleslokale

Fokus på indhentning af priser/tilbud inden igangsættelse af vedligeholdelsesarbejder

Ydermere har Landsbyggefondens opgjort effektiviseringspotentialet for Eskemosepark. Tabel 7 er trukket fra Landsbyggefondens hjemmeside om effektivitetstal pr. april 2023

Afdelingsnavn	Stamdata	Faktiske driftsudgifter i kr. pr. m ²							
		Antal m ²	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Eskemosepark I	7.448	571	585	597	522	502	510	520	574
Eskemosepark II	7.480	515	543	550	528	497	493	518	659
Eskemosepark III	3.400	457	465	471	453	423	425	438	492
Eskemosepark V	1.511	456	445	423	354	356	386	415	483
Afdelingsnavn	Stamdata	Besparelsespotentiale i kr. pr. m ²							
		Antal m ²	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Eskemosepark I	7.448	139	147	148	68	39	39	42	78
Eskemosepark II	7.480	84	105	101	74	35	23	41	163
Eskemosepark III	3.400	26	27	22	-1	-40	-45	-40	-5
Eskemosepark V	1.511	24	7	-25	-100	-107	-84	-63	-13

Kilde: Landsbyggefondens effektiviseringstal

2.5 Sammenfatning af egenkontrol

Udviklingen for Andelsboligforeningen Eskemosepark 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 det er få fraflytninger, hvilket giver stabilitet i afdelinger og minimerer omkostningerne.

2. Driftsberetning fra afdelingerne

48001 Eskemosepark I

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 279.648, der er overført til afdelingens resultatkonto. Underskuddet afvikles med start i 2024. Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet underskud på kr. 279.648 pr. 31. december 2022.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er stigningen i udgifter til renovation og rengøring af fælles områder. Samtidig der er udgiftsført omkostninger vedrørende istandsættelse ved fraflytning. End videre er der afskrevet på 3. og 4. etape på køkken og bad moderniseringer, svarende til de indtægter der har været siden arbejdet startede. Til sidst kan der nævnes at afdelingen har haft mindre opsamlede overskud at afvikle udgifterne på.

Status balancerer med 35.240.440 kr.

48002 Eskemosepark II

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 408.528, der er overført til afdelingens resultatkonto. Underskuddet afvikles med start i 2024. Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet underskud på kr. 408.528 pr. 31. december 2022.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at der er afskrevet på køkken og bad moderniseringer svarende til de indtægter der har været siden arbejdet startede. Derudover har udgifter til renovation og rengøring af fælles områder været større.

Status balancerer med 31.898.188 kr.

48003 Eskemosepark III

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 258.303, der er overført til afdelingens resultatkonto. Underskuddet afvikles med start i 2024. Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet overskud på kr. 69.704 pr. 31. december 2022.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at der er afskrevet på køkken og bad moderniseringer etape 2,3. og 4., svarende til de indtægter der har været siden arbejdet startede. Samtidig er udgifter til renovation, samt rengøring af fælles områder steget.

Status balancerer med 18.418.180 kr.

48004 Eskemosepark børneinstitution

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 332.102, der er overført til afdelingens resultatkonto. Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet underskud på kr. 1.587.485 pr. 31. december 2022.

Afdelingen skal likvideres når skema A er godkendt for ombygning af institution til familieboliger. Ruderdals kommune er fraflyttet lejemålet og der kommer ikke lejeindtægter. Der kommer derfor et underskud. Det opsamlede underskud vil indgå i likvidationsopgørelsen.

Status balancerer med 4.186.337 kr.

48006 Eskemosepark VI

Resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 44.921, der er overført til afdelingens resultatkonto. Underskuddet afvikles med start i 2024. Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet underskud på kr. 16.821 pr. 31. december 2022.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at Ruderdals kommune har hævet taksterne til renovation og til fælles el er steget, som skyldes at prisen på elektricitet har været markant højere i 2022, end hvad der var budgetteret

Status balancerer med 20.733.853 kr.

Sideaktivitet

Status balancerer med 20.000 kr.

3. 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.

48000 Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark

Resultatet af selskabets årsregnskab udviser et underskud på kr. 671.246, der er overført til selskabets arbejdskapital. Resultatet skyldes at negativ kursregulering på investerede midler.

Status balancerer med 30.854.886 kr.

De enkelte regnskaber udviser følgende:

Andre oplysninger

Afdelingernes regnskaber:

Afdelingernes regnskaber er godkendt af boligorganisationens bestyrelse.

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.

Økonomiske nøgletal

1. Underskud i boligafdelingerne (konti 210 og 407)

Finans-enhed	Afdelingsnavn	2020		2021		2022	
		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)
48001	Eskemosepark I	0	-81	-44	-14	-38	38
48002	Eskemosepark II	0	-171	-94	-26	-55	55
48003	Eskemosepark III	0	-240	-21	-155	-76	-21
48004	Eskemosepark Børneinst.	-304	1.040	-525	1.565	-414	1.979
48006	Eskemosepark V	0	-140	-18	-54	-30	11

2. Huslejeudvikling i familieboliger (konto 201)

Finans-enhed	Afdelingsnavn	2020		2021		2022	
		Kr./m ²	Indeks	Kr./m ²	Indeks	Kr./m ²	Indeks
48001	Eskemosepark I	959	100	959	100	959	100
48002	Eskemosepark II	793	100	793	100	793	100
48003	Eskemosepark III	864	100	864	100	864	100
48004	Eskemosepark Børneinst.	0	100	0	0	0	0
48006	Eskemosepark V	1.069	100	1.135	106	1.162	109

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

Finans-enhed	Afdelingsnavn	2020		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)
48001	Eskemosepark I	295	818	295	817	295	761

48002	Eskemosepark II	294	757	321	806	329	837
48003	Eskemosepark III	353	1.575	353	1.676	363	1.636
48004	Eskemosepark Børneinst.	0	2.199	0	2.199	0	2.199
48006	Eskemosepark V	334	2.077	334	2.223	334	2.003

4. Tab ved fraflytning (konto 130)

Finans- enhed	Afdelingsnavn	2020		2021		2022	
		Kr./lejemålsenhed		Kr./lejemålsenhed		Kr./lejemålsenhed	
48001	Eskemosepark I	597,12		42,85		-68,88	
48002	Eskemosepark II	1.475,75		168,16		-468,58	
48003	Eskemosepark III	29,63		0,00		0,00	
48004	Eskemosepark Børneinst.	0,00		0,00		0,00	
48006	Eskemosepark V	3.574,00		-461,39		3.038,77	

5. Drifts- og administrationsudgifte r

Fordeling af omkostninger	2020		2021		2022	
	Kr./Lejemåls- enhed	Indeks	Kr./Lejemåls- enhed	Indeks	Kr./Lejemåls- enhed	Indeks
Boligorganisation (konto 501 - 530)	743	100	748	101	710	96
Administrationsbidrag til KAB (konto 512)	5.086	100	5.109	100	5.077	100
Administration i afdelinger (Konti 114+119)	10.011	100	10.265	103	11.161	111
I alt	15.840	100	16.123	102	16.947	107

6. Administration, drift, vedligehold og forbedring pr. bolig/m²

Finans- enhed	Afdelingsnavn	2020		2021		2022	
		pr. m ²	Indeks	pr. m ²	Indeks	pr. m ²	Indeks
48001	Eskemosepark I	728	100	732	100	748	103
48002	Eskemosepark II	652	100	809	124	743	114
48003	Eskemosepark III	691	100	695	101	784	114
48004	Eskemosepark Børneinst.	0	100	0	0	0	0
48006	Eskemosepark V	726	100	733	101	820	113

7. Udlejninger

Finans- enhed	Afdelingsnavn	Familieboliger				Ældreboliger				Ungdomsboliger			
		2020		Diff		2020		Diff		2020		Diff	
		0	1	2	(%)	0	1	2	(%)	0	1	2	(%)

48001	Eskemosepark I	3	8	7	13 3	0	0	0	0	0	0	0	0
48002	Eskemosepark II	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48003	Eskemosepark III	3	0	1	-67	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	5	3	2	-60	0	0	0	0	0	0	0	0

Beretningen indstilles til godkendelse på generalforsamlingen.

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

Årsberetningen blev på generalforsamlingen d. 31. maj 2023, enstemmigt godkendt.