



Indholdsfortegnelse

	Side
Indledning	2
Resultatopgørelse for boligorganisationen	3
Dispositionsfondens udvikling	3
Arbejdskapitalens udvikling	4
Egenkapitalens udvikling	4
Afdelingernes drift for det forgangne år	5
Vurdering af afdelingers status	5
Vurdering af afdelingers økonomiske status	6
Udlejning	10
Huslejeniveau	11
Forvaltningsrevision	12
Budget	13

Indledning

I årsberetningen redegøres for den finansielle styring af boligorganisationen, den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og afdeling

Herunder redegøres for

- Eventuelle særlige økonomiske problemer i boligorganisationen og afdeling og de foranstaltninger, der er eller påtænkes iværksat til imødegåelse heraf
- den udøvede økonomistyring, og den gennemførte egenkontrol
- ledelsesinformation i forhold til diverse nøgletal og risici
- de fastsatte mål for hver afdelings samlede driftsudgifter
- afdelingernes bygningsfysik, vedligeholdelsesstand, udlejnings- og boligsociale status
- igangværende nybyggerier samt
- forhold, som revisor måtte have påtalt

Persondata

Lejerbo har udarbejdet en række politikker og vejledninger på det persondatamæssige område. Vi har kortlagt vores dataflow og har tilpasset forretningsgange, således at vi opfylder lovgivningen og forordningens krav. Vi har udnævnt en DPO (Data Protection Officer), som sikrer, at vi udøver fornøden egenkontrol i forhold til overholdelse af reglerne, idet det indgår i arbejdsfeltets årshjul, at monitorere medarbejdernes anvendelse og overholdelse af reglerne. De enkelte boligorganisationer er selvstændige dataansvarlige. Det betyder, at det er boligorganisationerne, der beslutter til hvilket formål oplysninger skal behandles. Lejerbo er som administrationsorganisation i nogle tilfælde dataansvarlig og i andre tilfælde databehandler. I de tilfælde, hvor Lejerbo fungerer som databehandler for boligorganisationerne, sker dette på baggrund af instruks fra boligorganisationerne. Dette forhold er reguleret i en række databehandleraftaler indgået mellem hver enkelt boligorganisation og Lejerbo.

Boligorganisationen

Resultatopgørelsen

I indeværende år har boligorganisationen et driftsunderskud på kr. 208.971. Underskuddet er dækket af arbejdskapitalen.

Underskuddet fremkommer af flere udgifter til kurstab, obligationer m.v.. Underskuddet modsvares af færre udgifter til kurser og konferencer.

Dispositionsfonden

Dispositionsfond - tkr.	2022/ 2023	2023/ 2024	2024/ 2025	2025/ 2026	2026/ 2027	2027/ 2028	2028/ 2029	2029/ 2030	2030/ 2031	2031/ 2032
Dispositionsfond - primo	1.863	1.894	2.093	2.292	2.491	2.690	2.889	3.089	3.288	3.625
Indbetalinger	1.075	897	897	897	897	897	897	897	1.312	1.533
Tilskud og andel til LBF	-1.044	-698	-698	-698	-698	-698	-698	-698	-975	-1.122
Dispositionsfond, ultimo	1.894	2.093	2.292	2.491	2.690	2.889	3.089	3.288	3.625	4.036
Bunden dispositionsfond										
Dispositionsfond, disponibel	1.894	2.093	2.292	2.491	2.690	2.889	3.089	3.288	3.625	4.036

Dispositionsfondens disponible del pr. 30. april 2023 udgør kr. 1.894.039, svarende til kr. 13.927 pr. lejemålsenhed. Der skal ske bidrag fra afdelinger til dispositionsfonden, når dispositionsfondens disponible del udgør under kr. 5.826 pr. lejemålsenhed.

Ved årsregnskabet afslutning foreligger der tilsagn for kr. 100.000 fra dispositionsfonden.

Der foreligger tilsagn fra dispositionsfonden til nedenstående afdelinger:

Alle afdelinger, tab ved lejeledighed	50.000
Alle afdelinger, tab ved fraflytninger	50.000
	<u>100.000</u>

Arbejdskapitalen

Arbejdskapital - tkr.	2022/ 2023	2023/ 2024	2024/ 2025	2025/ 2026	2026/ 2027	2027/ 2028	2028/ 2029	2029/ 2030	2030/ 2031	2031/ 2032
Arbejdskapital, primo	501	290	282	298	323	348	374	399	425	451
Indbetalinger			25	25	25	25	26	26	26	26
Tilskud/tilsagn om tilskud	-211	-8	-8							
Arbejdskapital, ultimo	290	282	298	323	348	374	399	425	451	478
Bunden arbejdskapital										
Arbejdskapital, disponibel	290	282	298	323	348	374	399	425	451	478

Arbejdskapitalens disponible del pr. 30. april 2023 udgør kr. 289.580, svarende til kr. 2.129 pr. lejemålsenhed. Der kan ske bidrag fra afdelinger til arbejdskapitalen, når arbejdskapitalens disponible del udgør under kr. 3.188 pr. lejemålsenhed.

Ved årsregnskabets afslutning foreligger der tilsagn for kr. 8.000 fra arbejdskapitalen.

Ved årsregnskabets afslutning foreligger der følgende tilsagn fra arbejdskapitalen.

Org. 735, Lejerbo Norddjurs, Ventelistegebyr	8.000
	<u>8.000</u>

Nedenfor er summeret de ovenfor viste oversigter for henholdsvis arbejdskapital og dispositionsfond, som reelt er boligorganisationens disponible egenkapital.

Egenkapitalens udvikling

Samlet oversigt - tkr.	2022/ 2023	2023/ 2024	2024/ 2025	2025/ 2026	2026/ 2027	2027/ 2028	2028/ 2029	2029/ 2030	2030/ 2031	2031/ 2032
Dispositionsfond	1.894	2.093	2.292	2.491	2.690	2.889	3.089	3.288	3.625	4.036
Arbejdskapital	290	282	298	323	348	374	399	425	451	478
Trækningsret										
Egenkapital	2.184	2.375	2.591	2.815	3.039	3.263	3.488	3.713	4.076	4.514

Afdelinger i drift

Følgende opstilling viser afdelingernes driftsresultat og opsparing:

	<u>Overskud</u>	<u>Underskud</u>	<u>Ops. resultat Konto 407</u>
346-0 Korsgårdsvej, Tingparken m.fl.	188.085		1.030.294

Følgende opstilling viser afdelingernes henlæggelser:

	<u>Konto 401</u>	<u>Konto 402</u>	<u>Konto 403</u>	<u>Konto 405</u>
346-0 Korsgårdsvej, Tingparken m.fl.	2.205.120	485.736		65.187

For at sikre en ensartet, faglig, høj kvalitet og effektivitet i driften er der udarbejdet forretningsgange og procesbeskrivelser på alle relevante områder. Der er således skriftlige retningslinjer for områder som eksempelvis afdelingstjek, budgetproces, budgetkontrol, afvigelsesforklaringer, indkøb, udbud, flyttesyn, skimmelsager, forsikringssager, råderet (kollektiv og individuel) og installationstilladelser. Retningslinjerne bliver efter behov revideret, gennemgået og diskuteret i diverse relevante fora, såsom driftsgruppemøder og lokale møder ude i driften samt på de enkelte kontorer. Der holdes endvidere løbende kurser, seminarer og netværksmøder, hvor retningslinjerne er tema.

Herved sikres, at de relevante aktører har fornødent kendskab til de procedurer, som er indeholdt i retningslinjerne, og at der løbende sker en relevant tilpasning af de retningslinjer og den praksis, som fremgår heraf. På denne måde tilstræbes, at vi i videst muligt omfang drager nytte af fællesskabets fordele ved løsning af arbejdsopgaverne og anvender ensartede, gennemtænkte og professionelle metoder ved løsning af arbejdsopgaverne. En del af de beskrevne procedurer fungerer som egenkontrol, idet det eksempelvis via budgetkontrollerne sikres, at der er fornøden kvalitet i budgetter og regnskaber.




Vurdering af afdelinger












I det følgende er der foretaget en vurdering af afdelingerne på baggrund af bygningsdele og naboskab. Disse vurderinger er foretaget ud fra forskellige parametre, som vist i det følgende og har fået følgende kategorisering/rating:

Rating bygningsdele/naboskab/ henlæggelse/opsparing

God	
Middel	
Kritisk	

Rating - vurdering af afdeling

	Afdeling er velfungerende
	Afdeling kan løse udfordringer med målrettet indsats
	Afdeling har udfordringer, der evt. kræver hjælp udefra

Afdeling	Bygningsdele							Naboskab			
	Tidssvarende størrelse	Badeværelse	Køkken	Fælles-faciliteter	Tag, vinduer	Udearealer	Energi	Udlejnings-situation	Boligsociale faktorer	Beboerdemokrati	Markedsleje (leje pr. m ²)
346-0 Korsgårdsvej, Tingparken m.fl.											

Afdeling	Henlæggelse			Opsparing (afdeling)				Rating
	Vedligeholdelse - 120	Istandsætt. v/fraflytning - 121	Tab ved fraflyttere - 123	Vedligeholdelse - 401	Istandsætt. v/fraflytning - 402	Tab ved fraflyttere - 405	Opsamlet resultat - 407	Samlet vurdering
346-0 Korsgårdsvej, Tingparken m.fl.	●	●	●	●	●	●	●	●

Til afdelingernes driftsresultat kan bemærkes

Generelle bemærkninger

Den 15. september 2022 trådte en ændret regnskabspraksis i Bekendtgørelsen i kraft. Ændringen medfører, at kurstab og kursgevinst (realiserede som urealiserede) fremover vil blive bogført i afdelingernes balance, på konto for opsavede midler (konto 401, henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse). Baggrunden for den ændrede regnskabspraksis har været, at kurstab og kursgevinst indtil nu er blevet bogført i de enkelte afdelingers driftsregnskaber på konto 131 (kurstab) eller konto 202 (kursgevinst). Med udsigt til store negative afkast i år ville det betyde, at mange afdelinger ville være nødt til at sætte huslejen op, for at gøre op med den driftsmæssige påvirkning kurstabet ville have. Udsving i kursen på investerede midler vil ikke længere få direkte konsekvens for beboerne, da kursudsvingene som beskrevet ovenfor, bliver bogført i afdelingernes balance.

Renter fra boligorganisationen

Tilgodehavende hos boligorganisationen forrentes med opnået markedsrente, som er opgjort til 0,82%

Gæld til boligorganisationen forrentes med Nationalbankens diskonto plus 1 pct.-point.

<u>Periode</u>	<u>Markedsrente</u>
01/01 2022 - 31/1 2022	0,72%
01/02 2022 - 28/2 2022	0,63%
01/03 2022 - 31/3 2022	0,42%
01/04 2022 - 30/4 2022	0,79%
01/05 2022 - 31/5 2022	0,71%
01/06 2022 - 30/6 2022	0,41%
01/07 2022 - 31/7 2022	0,89%
01/08 2022 - 31/8 2022	0,89%
01/09 2022 - 30/9 2022	0,77%
01/10 2022 - 31/10 2022	1,29%
01/11 2022 - 30/11 2022	1,26%
01/12 2022 - 31/12 2022	1,06%

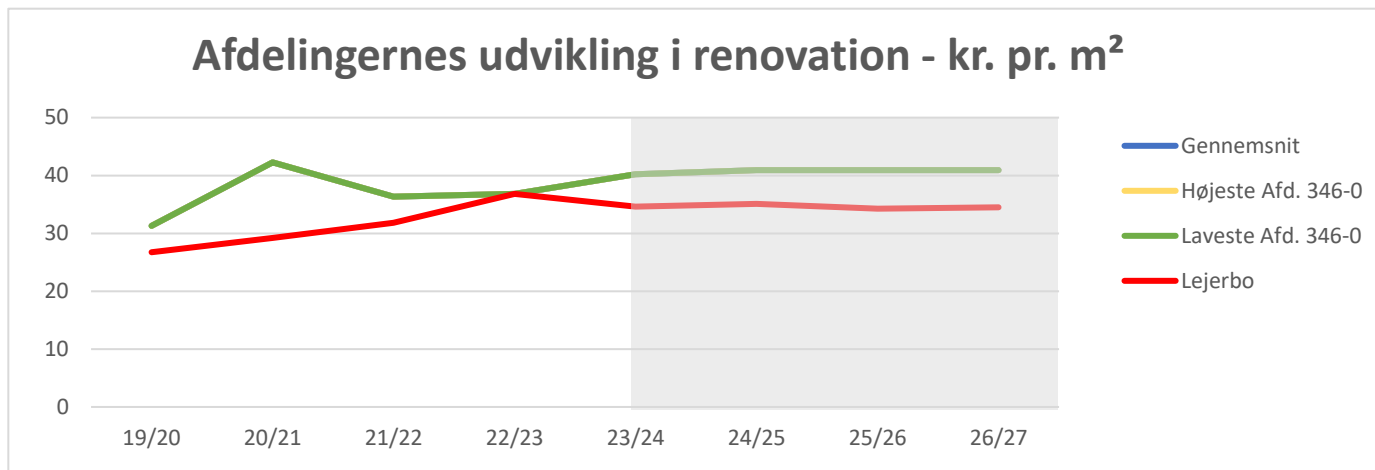
346-0 Korsgårdsvej, Tingparken m.fl.

Årets resultat blev et overskud på kr. 188.085, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.

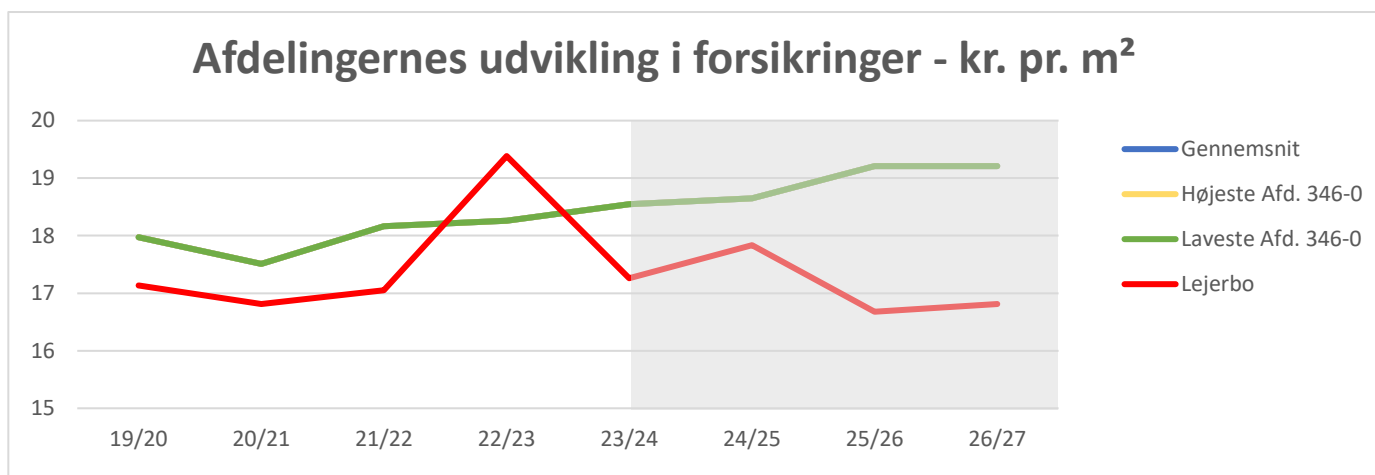
Årets overskud fremkommer af færre udgifter til vandafgift, renovation, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og drift af møde- og selskabslokaler. Overskuddet modsvares af flere udgifter til ejendomsskatter og forsikringer.

Afdelingernes drift kan anskueliggøres på de nedennævnte viste hovedbegreber.

Udvikling i renovation (Konto 109)

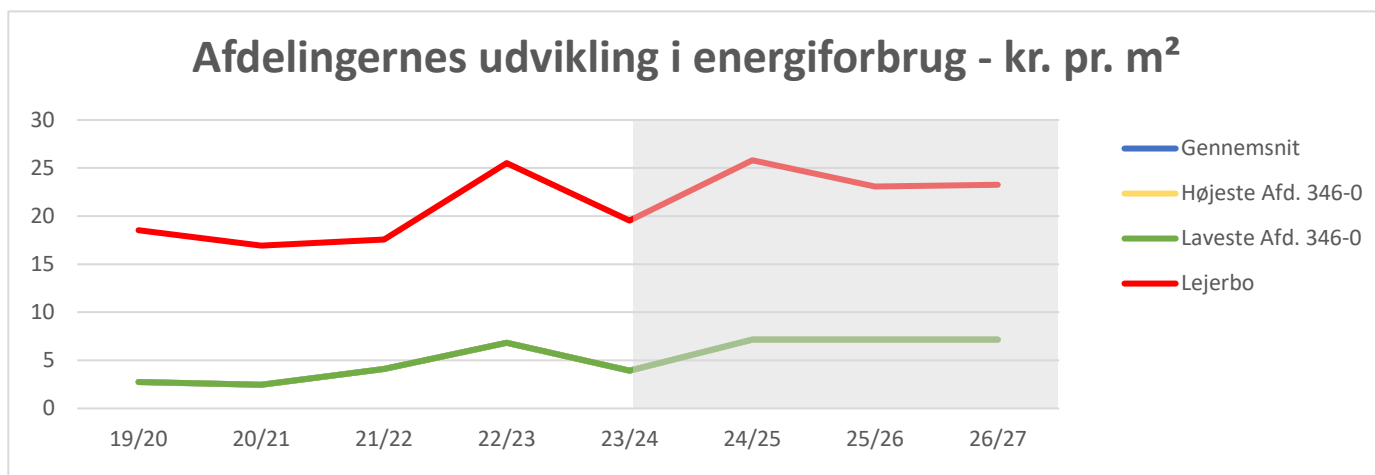


Udvikling i forsikringer (Konto 110)

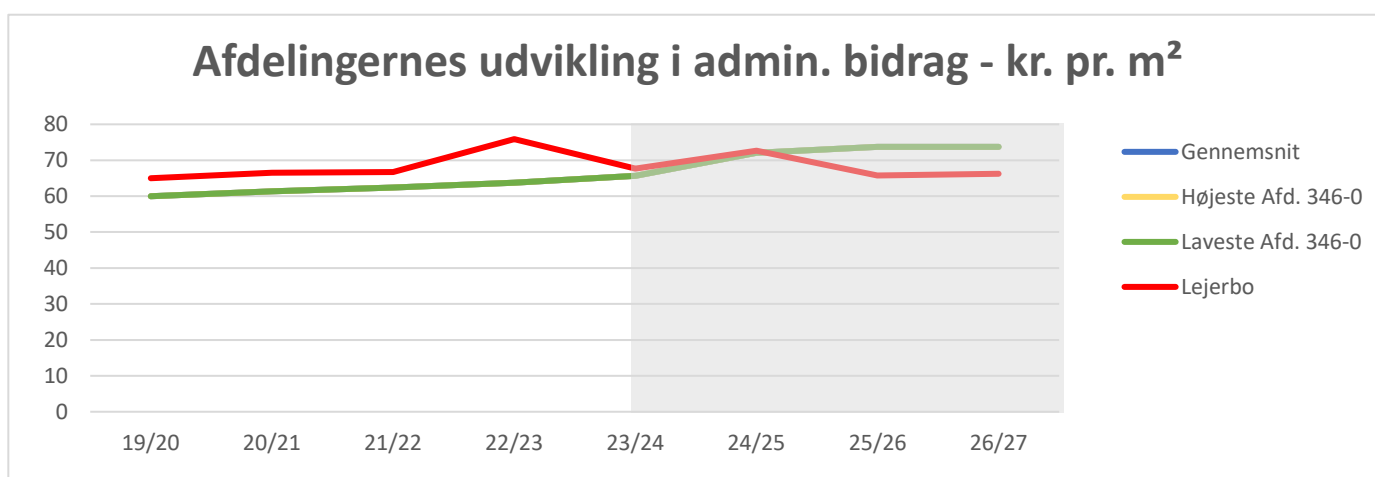


Forsikringsudgifter reguleres efter lønindeks for privatsektor for alle brancher

Udvikling i energiforbrug (Konto 111)

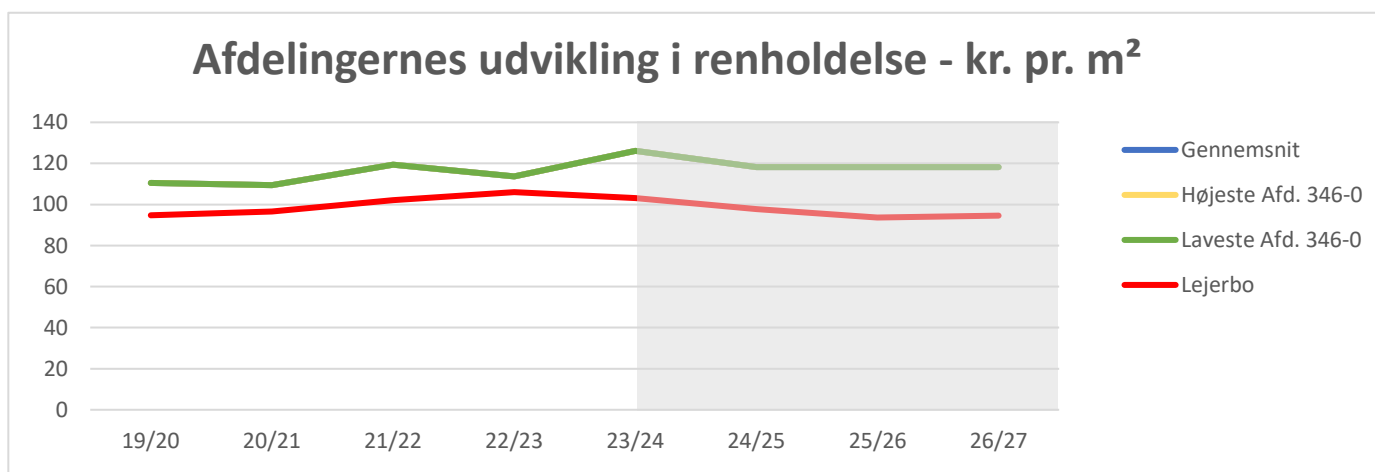


Udvikling i administrationsbidrag (Konto 112)

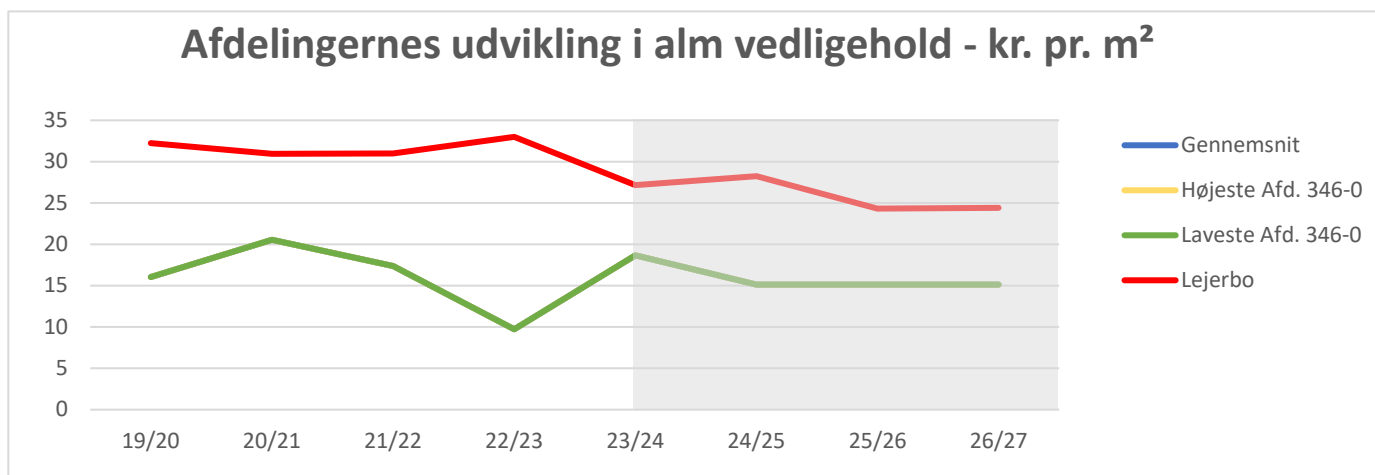


Det er målsætningen at administrationsbidraget, set over en periode, maksimalt skal følge udviklingen i et vægтет løn- og prisindeks.

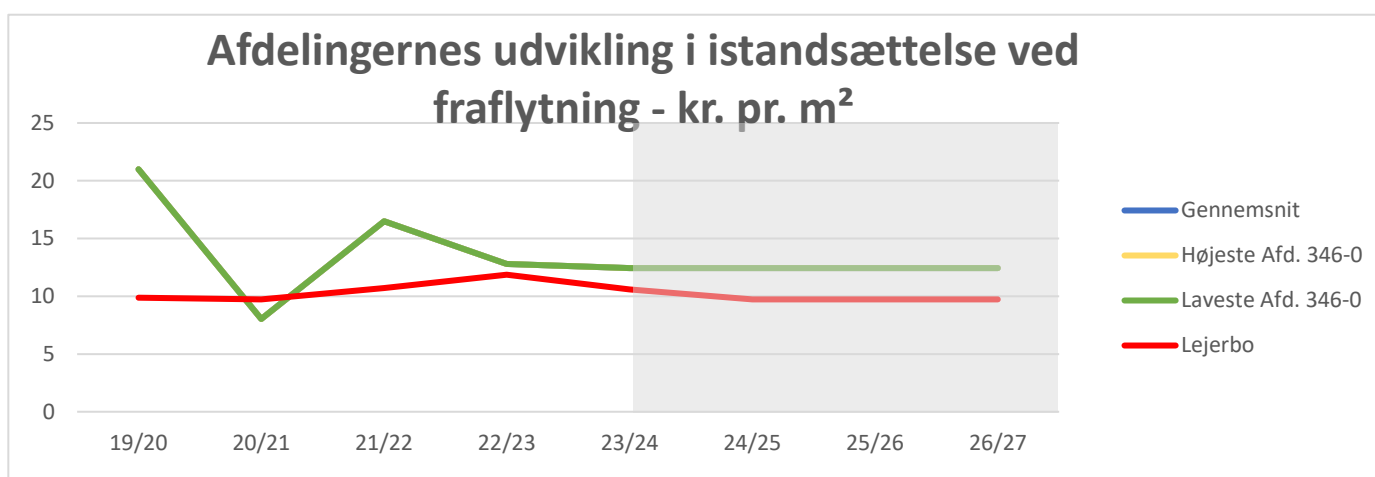
Udvikling i renholdelse (Konto 114)



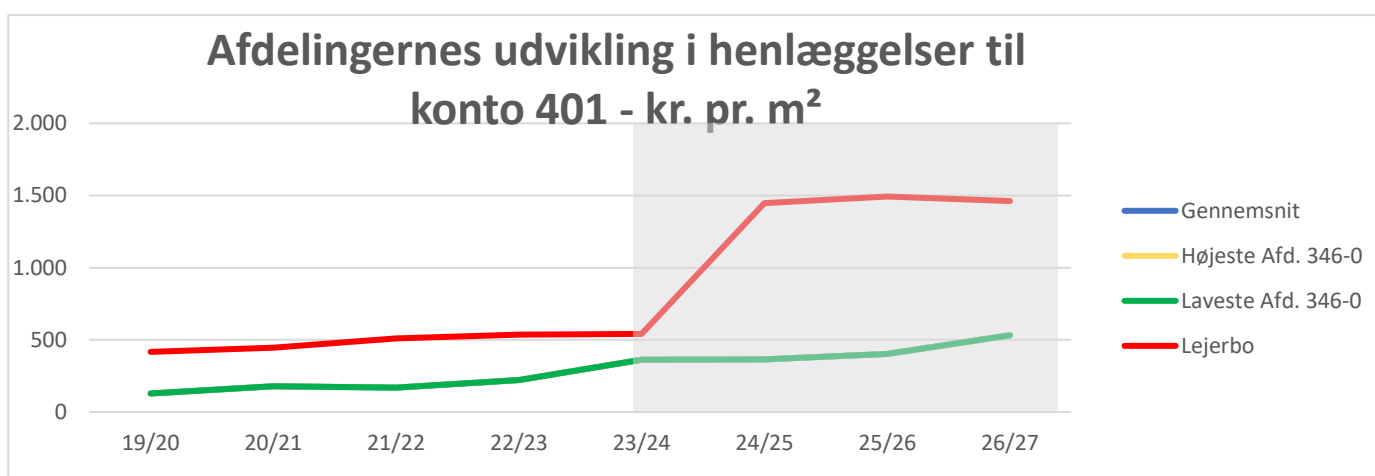
Udvikling i almindelig vedligeholdelse (Konto 115)



Udvikling i istandsættelse ved fraflytning (Konto 117)



Udvikling i planlagt og periodisk vedligeholdelse (Konto 401)



Udlejning

På samme måde som i driften, er der også udarbejdet forretningsgange og vejledninger på forhold omkring udlejning. Det sikrer, at alle boligrådgivere løser udlejningsopgaver som ventelistedadministration, boligtilbud, opsigelser lejekontrakt, bytte, fremleje og flytteopgørelser i overensstemmelse med lovgivningen og i høj kvalitet.

Gennem tæt kontakt til boligrådgiverne på erfamøder, teamledernetværksmøder og den elektroniske information "udlejningsinfo", der udsendes til alle boligrådgivere, deles viden, nye processer i SAP og nye retningslinjer hurtigt og effektivt.

Gennem rapporter fra SAP har vi løbende et overblik over alle udlejningsprocesser og sikrer dermed at udlejningen sker korrekt og vi fx minimerer lejetab.

Årligt orienteres organisationsbestyrelserne om det forgangne års udlejning, fraflytning, udsættelser, venteliste samt øvrige relevante forhold.

I en række organisationer er der særlige fleksible udlejningsaftaler og aftale om faste boliger til kommunen, indgået mellem kommunen og boligorganisationen. Disse aftaler og virkningen heraf drøftes med mellemrum med organisationen og kommunen, for hele tiden at tilpasse aftalerne de aktuelle behov.

De beslutninger, som organisationsbestyrelsen kan træffe omkring udlejning fx boliggarantibevis, fortrinsret ved skilsmisse, karenstid m.m., drøftes med organisationen med mellemrum, så vi sikrer, at vi udlejer i overensstemmelse med organisationens ønsker og behov.

Udlejningssituation

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2022/ 2023 har været 21 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 134 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 15,7%.

Fraflytningsprocenten for familieboliger på landsplan ligger på 11,7%.

Familieboliger:

	Antal			Procent		
	2020/ 2021	2021/ 2022	2022/ 2023	2020/ 2021	2021/ 2022	2022/ 2023
346-0 Korsgårdsvej, Tingparken m.fl. (134)	10	17	21	7,5%	12,7%	15,7%

Huslejeniveau og lejereguleringer

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m²	Ændring i %
346-0	Korsgårdsvej, Tingparken m.fl.	Familiebolig	907,74	922,66	14,92	1,64%

Forvaltningsrevision

I forbindelse med administrationsorganisationens regnskab for 2022 er der foretaget afrapportering vedr. en række administrative målsætninger. Der henvises til administrationsorganisationen Lejerbo's hjemmeside.

Forretningsgange og målsætningsskemaer for almindelige og planlagte vedligeholdelsesarbejder samt råderet er tidligere udsendt til boligorganisationen. Målsætningsskemaerne bliver løbende behandlet af organisationsbestyrelsen med henblik på drøftelse af de nævnte områder.

Forvaltningsrevisionen sker hvert år således, at der bliver afrapporteret om opfyldelsen af de opstillede mål, ligesom der bliver udarbejdet nøgletal på udvalgte områder.

BUDGETFORSLAG

<u>Konto</u>	<u>Budget</u> <u>2024/2025</u>	<u>Budget</u> <u>2023/2024</u> (1.000 kr.)	<u>Regnskab</u> <u>2022/2023</u> (1.000 kr.)
<u>ORDINÆRE UDGIFTER</u>			
501 Bestyrelsesvederlag m.v. Afdelinger i drift	11.000	11	11
502 Mødeudgifter, kontingenter m.v.	25.000	26	13
512 Forretningsførelse	632.000	588	569
513 Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	5.000	5	4
521 Revision	18.000	16	17
530 Bruttoadministrationsudgifter	691.000	646	614

BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER

530/601

Bruttoadministrationsudgifter jf. budget	691.000	646	614
Nettodriftsadministrationsudgifter vedr. egne afd. i drift	691.000	646	614
Antal lejemålsenheder	136,0	136,0	136,0
Bruttoadministrationsudgifter pr. enhed i kr.	5.081	4.750	4.515
Heraf til administrationsorganisationen, pr. enhed	4.424	4.282	4.184
Heraf til Adm. Org., inflationsbidrag, pr. enhed (*)	220	42	0
Heraf til boligorganisationen, pr. enhed	437	426	331

(*) *De store prisstigninger har gjort at inflationen i Danmark er steget med ca. 5,5%, mod normalt 0,5-1,5%. Derfor kan det blive nødvendigt at lave en forhøjelse af administrationshonoraret.*

Forhøjelsen vil blive endelig vedtaget på Landsrepræsentantskabsmødet i maj 2023, og kun såfremt den høje inflation er varig.