



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	11
Huslejeniveau	12
Forvaltningsrevision	13
Budget	14

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

Lejerbo Norddjurs har udarbejdet visioner og målsætninger for selskabet, og arbejder løbende målrettet i forhold til disse. De overordnede visioner er pt. som følger:

- 1) Alle føler sig velkomne i Lejerbo Norddjurs
- 2) Lejerbo Norddjurs er i lokalområdet kendt som et attraktivt boligselskab og adskiller sig positivt fra de øvrige almene boligorganisationer i området
- 3) Det er attraktivt og meningsfyldt at være en del af Lejerbo Norddjurs' beboerdemokrati
- 4) Lejerbo Norddjurs har en sund økonomi og har strategier for hhv. nøgletal og effektiv drift
- 5) Lejerbo Norddjurs skaber og renoverer konkurrencedygtige og attraktive boliger i gode materialer og målrettet til fremtidens lejere. Beboerdemokraterne er aktive og kvalificerede deltagere i byggeudvalg

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 driftsoverskud på kr. 9.091. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes færre udgifter end budgetteret til kurser og konferencer, samt indtægtsført udlodning af renter.

Dispositionsfonden

Dispositionsfond - tkr.	2019/ 2020	2020/ 2021	2021/ 2022	2022/ 2023	2022/ 2024	2024/ 2025	2025/ 2026	2026/ 2027	2027/ 2028	2028/ 2029
Dispositionsfond - primo	1.187	1.365	1.589	1.813	2.037	2.261	2.485	2.709	2.933	3.157
Indbetalinger	1.007	897	897	897	897	897	897	897	897	897
Tilskud og andel til LBF	-830	-673	-673	-673	-673	-673	-673	-673	-673	-673
Dispositionsfond, ultimo	1.365	1.589	1.813	2.037	2.261	2.485	2.709	2.933	3.157	3.381
Bunden dispositionsfond										
Dispositionsfond, disponibel	1.365	1.589	1.813	2.037	2.261	2.485	2.709	2.933	3.157	3.381

Dispositionsfondens disponible del pr. 30. april 2020 udgør kr. 1.364.667, svarende til kr. 10.034 pr. lejemålsenhed. Der skal ske bidrag fra afdelinger til dispositionsfonden, når dispositionsfondens disponible del udgør under kr. 5.700 pr. lejemålsenhed.

Ved årsregnskabets afslutning foreligger der tilsagn for kr. 78.000 fra dispositionsfonden.

Der foreligger tilsagn fra dispositionsfonden til nedenstående afdelinger:

Org. 735, Lejerbo Norddjurs,	3.000
Alle afdelinger, tab ved lejeledighed	50.000
Alle afdelinger, tab ved fraflytninger	25.000
	<u>78.000</u>

Arbejdskapitalen

Arbejdskapital - tkr.	2019/ 2020	2020/ 2021	2021/ 2022	2022/ 2023	2022/ 2024	2024/ 2025	2025/ 2026	2026/ 2027	2027/ 2028	2028/ 2029
Arbejdskapital, primo	511	520	512	504	504	504	504	504	504	504
Indbetalinger	9									
Tilskud/tilsagn om tilskud		-8	-8							
Arbejdskapital, ultimo	520	512	504	504	504	504	504	504	504	504
Bunden arbejdskapital										
Arbejdskapital, disponibel	520	512	504	504	504	504	504	504	504	504

Arbejdskapitalens disponible del pr. 30. april 2020 udgør kr. 519.476, svarende til kr. 3.820 pr. lejemålsenhed. Der skal ske bidrag fra afdelinger til arbejdskapitalen, når arbejdskapitalens disponible del udgør under kr. 3.119 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.	2019/ 2020	2020/ 2021	2021/ 2022	2022/ 2023	2022/ 2024	2024/ 2025	2025/ 2026	2026/ 2027	2027/ 2028	2028/ 2029
Dispositionsfond	1.365	1.589	1.813	2.037	2.261	2.485	2.709	2.933	3.157	3.381
Arbejdskapital	520	512	504	504	504	504	504	504	504	504
Trækningsret										
Egenkapital	1.884	2.100	2.317	2.541	2.765	2.989	3.213	3.437	3.661	3.885

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.	836.046		1.689.315

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.	1.278.011	473.843		90.062


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, forsikringsager, 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 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

Renter fra boligorganisationen

Tilgodehavende hos boligorganisationen forrentes med opnået markedsrente, som er opgjort til 0,41%
Gæld til boligorganisationen forrentes med Nationalbankens diskonto plus 1 pct.-point.

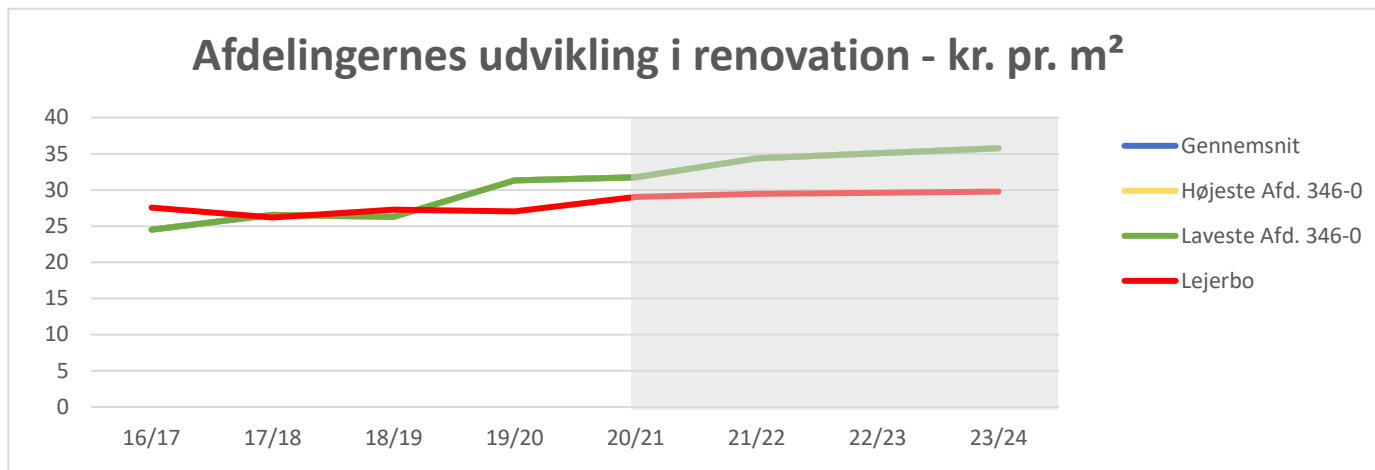
<u>Periode</u>	<u>Markedsrente</u>
01/01 2019 - 31/1 2019	2,93%
01/02 2019 - 28/2 2019	1,94%
01/03 2019 - 31/3 2019	6,01%
01/04 2019 - 30/4 2019	-0,98%
01/05 2019 - 31/5 2019	1,39%
01/06 2019 - 30/6 2019	0,96%
01/07 2019 - 31/7 2019	0,45%
01/08 2019 - 31/8 2019	-1,90%
01/09 2019 - 30/9 2019	-1,19%
01/10 2019 - 31/10 2019	-2,26%
01/11 2019 - 30/11 2019	-0,77%
01/12 2019 - 31/12 2019	-1,65%

346-0 Korsgårdsvej, Tingparken m.fl.

Årets resultat blev et overskud på kr .836.046, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.
Overskuddet skyldes færre udgifter end budgetteret til nettokapitaludgifter, ejendomsskat, renholdelse og almindelig vedligeholdelse, samt indtægtsførte korrektioner vedrørende tidligere år. Overskuddet reduceres af flere udgifter til renovation og drift af møde- og selskabslokaler.
Afdelingen har yderst begrænsede henlæggelser, der i de kommende år skal styrkes væsentligt for at kunne matche de nødvendige renoveringsprojekter, som både omfatter tagudskiftning samt renovering af badeværelser.

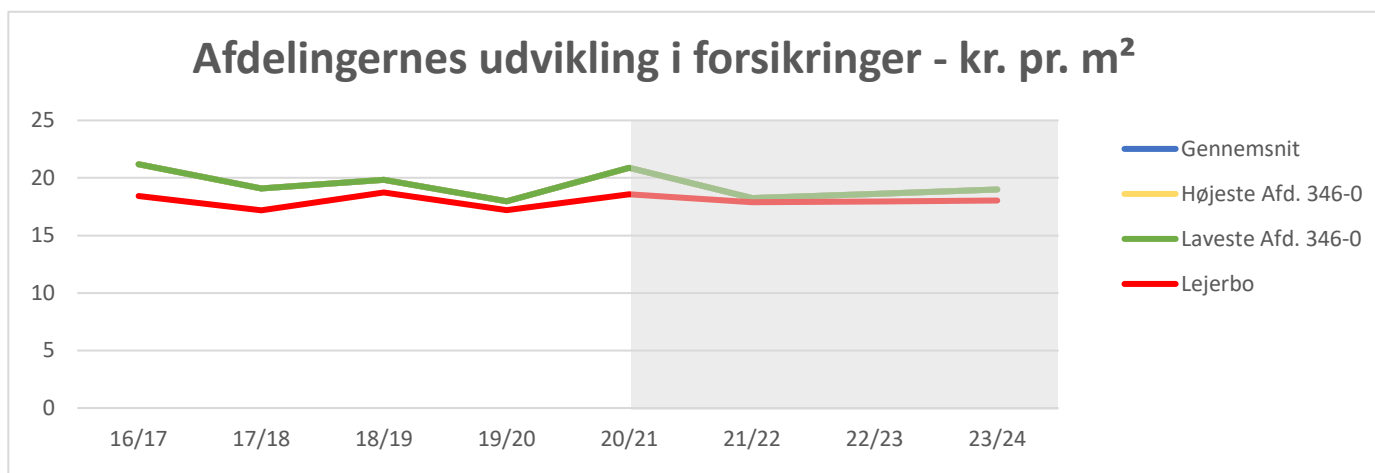
Afdelingernes drift kan anskueliggøres på de nedennævnte viste hovedbegreber.

Udvikling i renovation (Konto 109)



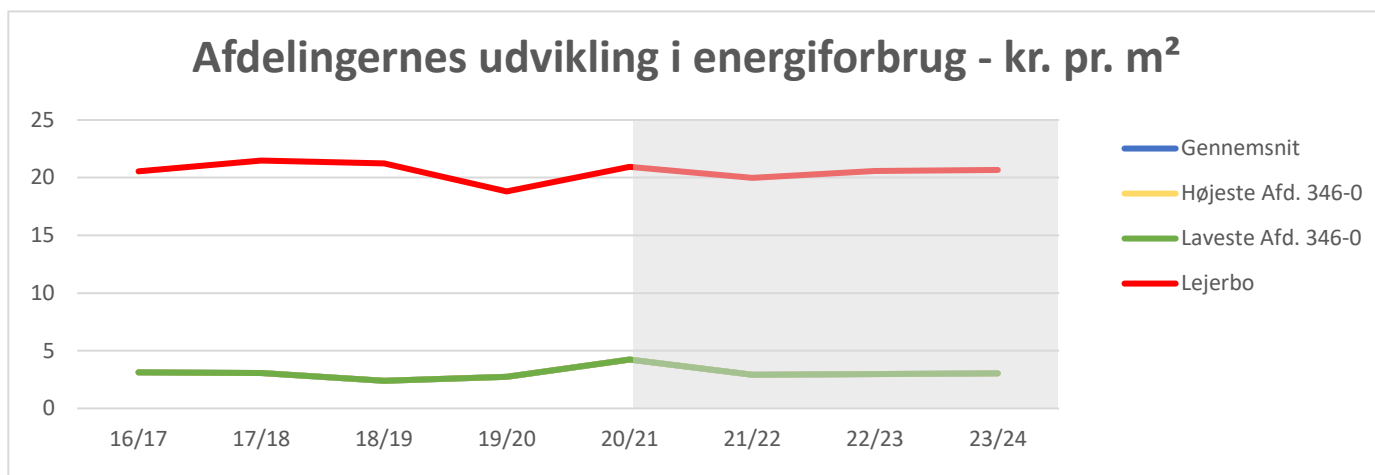
Renovationsudgifter er steget pga. øgede priser i forhold til sidste år. Udgifter til storskrald er steget pga. af nedtagelse af køkkener, som afdelingen selv har kørt til storskrald.

Udvikling i forsikringer (Konto 110)



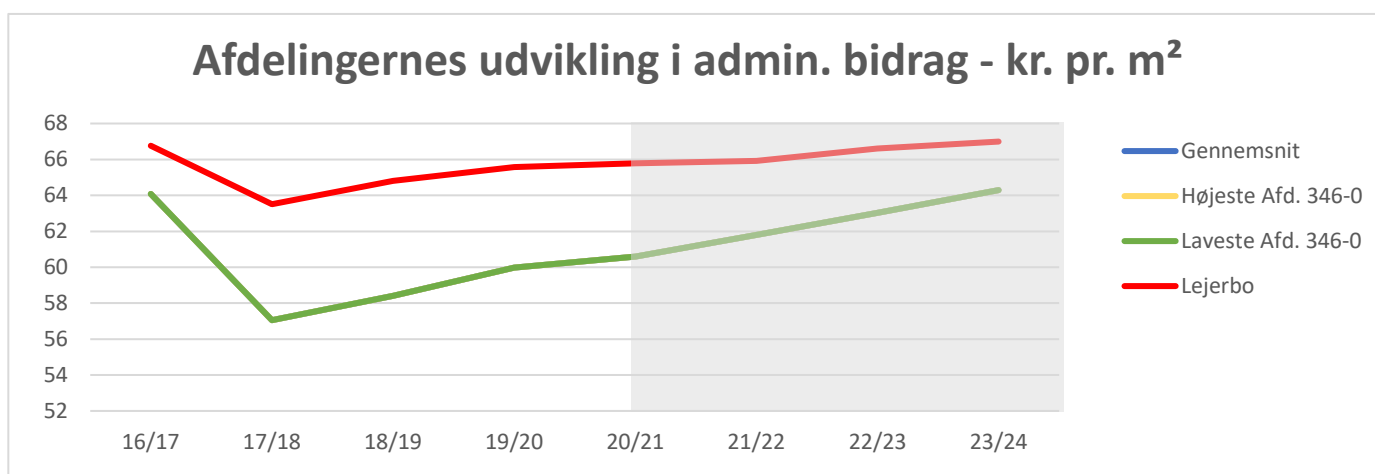
Afdelingens forsikringer er omfattet af Lejerbos fælles aftale.

Udvikling i energiforbrug (Konto 111)



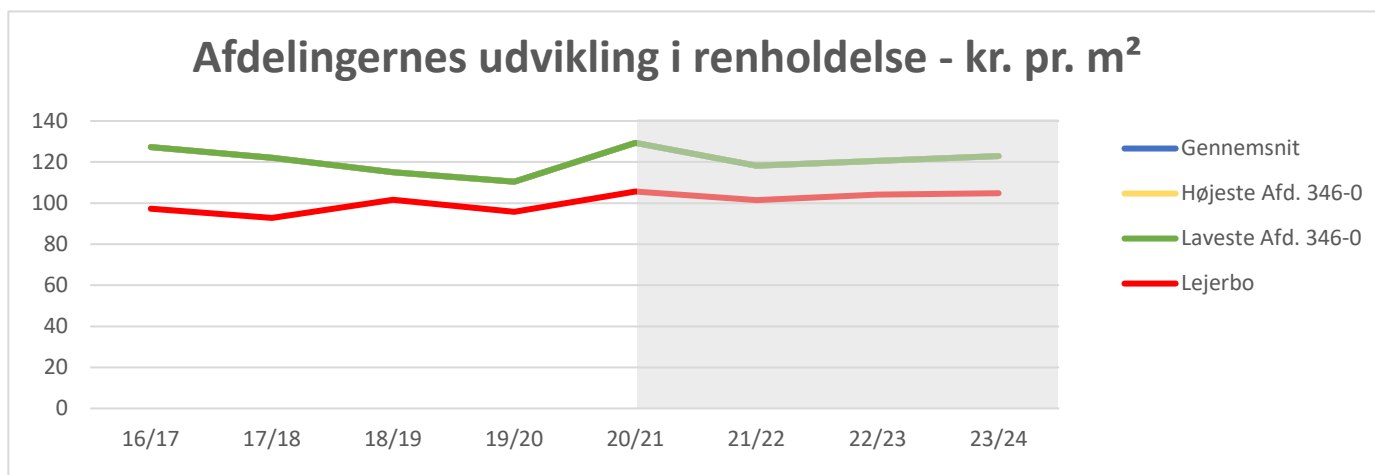
Ingen ændringer i forbrug.

Udvikling i administrationsbidrag (Konto 112)



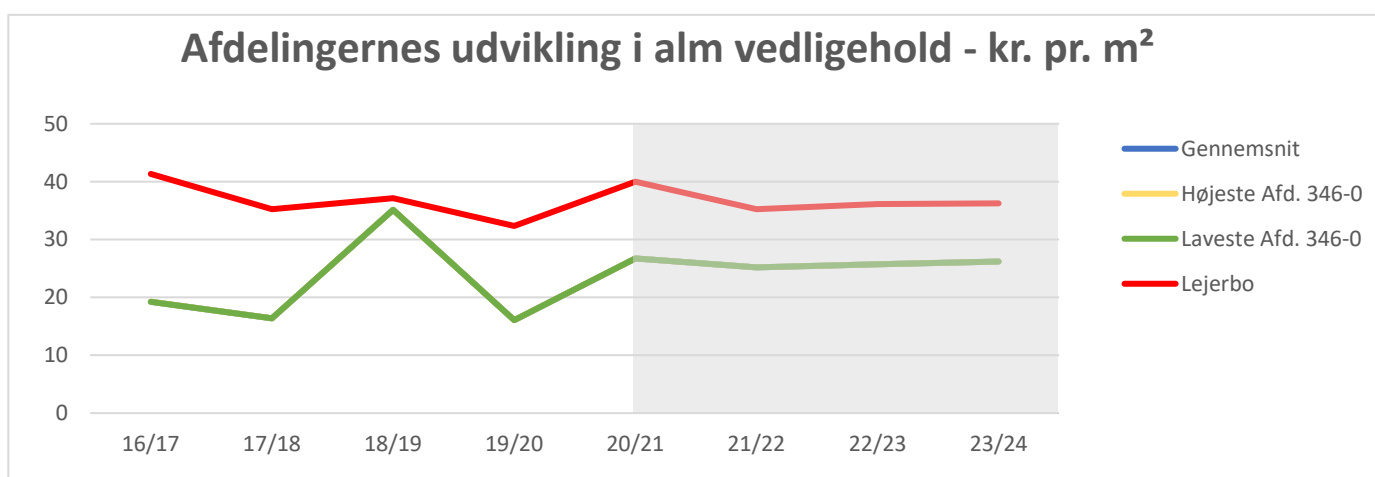
Administrationsbidrag er politisk fastsat.

Udvikling i renholdelse (Konto 114)



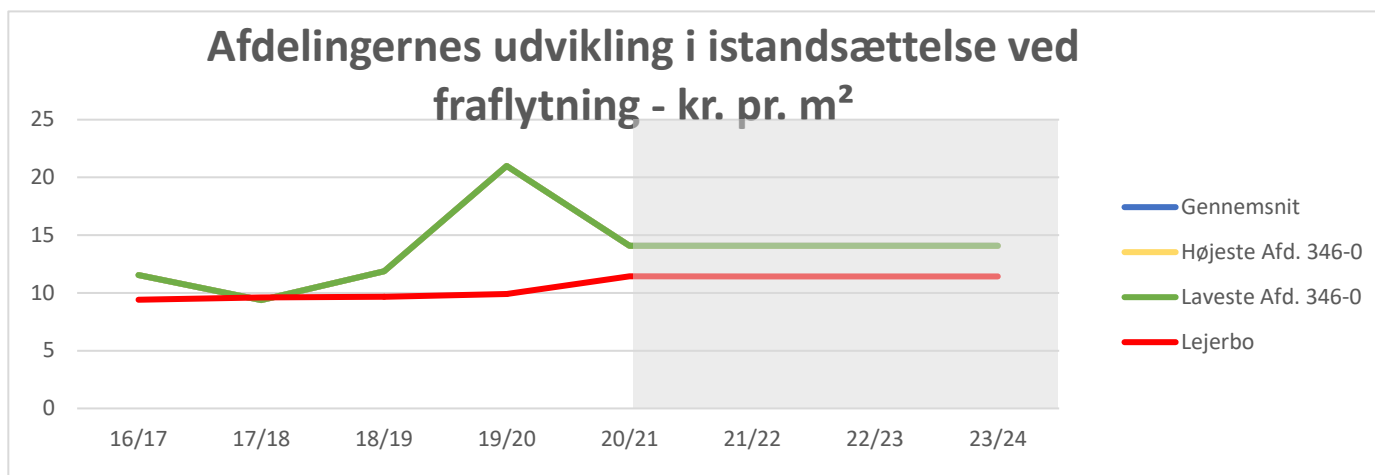
2 ejendomssfunktionærer til 134 boliger er over gennemsnittet, skønnet nødvendigt pga. stor afstand mellem de sammenlagte afdelinger. Til gengæld laver vores ejendomssfunktionærer flere ting, som gør det billigere i forhold til ekstern hjælp.

Udvikling i almindelig vedligeholdelse (Konto 115)



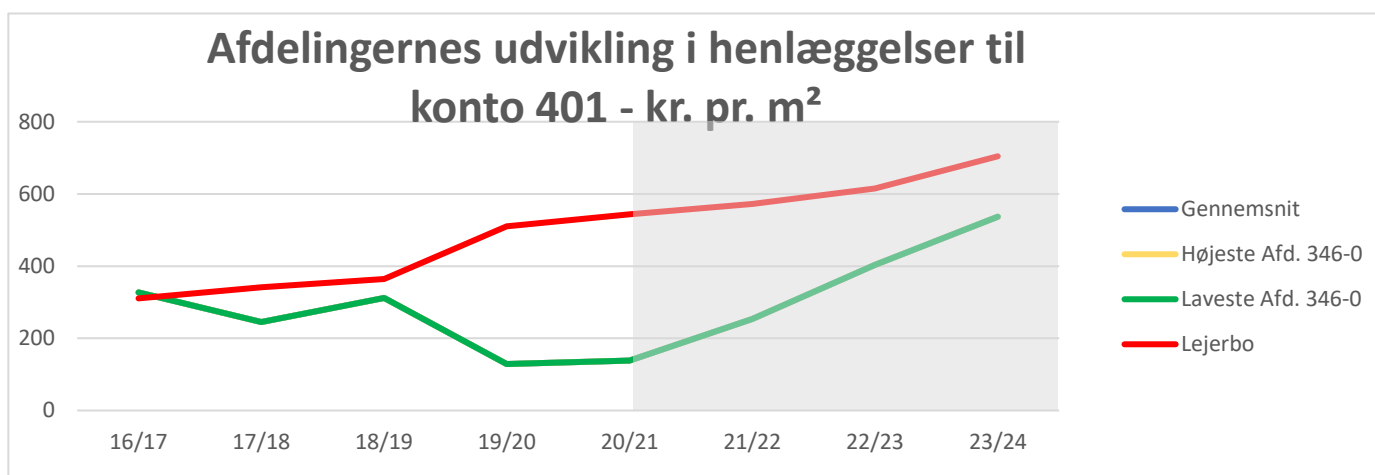
Udgifterne er faldet på grund af færre skader end året før, samt at vores ejendomssfunktionærer selv har udført flere reparationer.

Udvikling i istandsættelse ved fraflytning (Konto 117)



Næsten dobbelt antal fraflytninger i 2019/2020 end tidligere. Samtidig med har flere af de fraflyttede boet mere en 8,33 år i boligen, som gør at afdelingen betaler for alt undtaget misvedligeholdelse.

Udvikling i planlagt og periodisk vedligeholdelse (Konto 401)



Afdelingen har øget henlæggelserne i år 2021/2022 med ca. 20% (200.000 kr), hvilket betyder vi er på rette vej.

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.

Der er delvise udlejningsvanskeligheder, som hovedsageligt er begrænset til Tingparken. Udlejningsvanskelighederne har betydet kortere tomgangsperioder i afd. 346-0/Tingparken henover det seneste år.

Udlejningssituation

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2019/ 2020 har været 32 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 134 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 23,9%.

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

Familieboliger:

	Antal			Procent		
	2017/ 2018	2018/ 2019	2019/ 2020	2017/ 2018	2018/ 2019	2019/ 2020
346-0 Korsgårdsvej, Tingparken m.fl. (134)	24	13	32	17,9%	9,7%	23,9%

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	878,49	891,69	13,20	1,50%

Forvaltningsrevision

I forbindelse med administrationsorganisationens regnskab for 2019 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 organisationsbestyrelser 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 2021/2022</u>	<u>Budget 2020/2021</u> (1.000 kr.)	<u>Regnskab 2019/2020</u> (1.000 kr.)
<u>ORDINÆRE UDGIFTER</u>			
501 Bestyrelsesvederlag m.v. Afdelinger i drift	11.000	10	10
502 Mødeudgifter, kontingenter m.v.	25.000	26	17
512 Forretningsførelse	556.000	545	535
513 Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	5.000	4	4
521 Revision	16.000	16	15
530 Bruttoadministrationsudgifter	613.000	601	582
<u>BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER</u>			
530/601			
Bruttoadministrationsudgifter jf. budget	613.000	601	582
Nettodriftsadministrationsudgifter vedr. egne afd. i drift	613.000	601	582
Antal lejemålsenheder	136,0	136,0	136,0
Bruttoadministrationsudgifter pr. enhed i kr.	4.507	4.419	4.279
Heraf til administrationsorganisationen, pr. enhed	4.088	4.008	3.936
Heraf til boligorganisationen, pr. enhed	419	411	343