



## 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. 25.485. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen. Overskuddet skyldes færre udgifter end budgetteret til mødeudgifter, kurser og konferencer samt indtægtsført udlodning af renter.

### Dispositionsfonden

<b>Dispositionsfond - tkr.</b>	<b>2020/ 2021</b>	<b>2021/ 2022</b>	<b>2022/ 2023</b>	<b>2023/ 2024</b>	<b>2024/ 2025</b>	<b>2025/ 2026</b>	<b>2026/ 2027</b>	<b>2027/ 2028</b>	<b>2028/ 2029</b>	<b>2029/ 2030</b>
Dispositionsfond - primo	1.365	1.563	1.788	1.987	2.186	2.385	2.584	2.783	2.982	3.181
Indbetalinger	1.043	897	897	897	897	897	897	897	897	897
Tilskud og andel til LBF	-844	-673	-698	-698	-698	-698	-698	-698	-698	-698
<b>Dispositionsfond, ultimo</b>	<b>1.563</b>	<b>1.788</b>	<b>1.987</b>	<b>2.186</b>	<b>2.385</b>	<b>2.584</b>	<b>2.783</b>	<b>2.982</b>	<b>3.181</b>	<b>3.380</b>
Bunden dispositionsfond										
<b>Dispositionsfond, disponibel</b>	<b>1.563</b>	<b>1.788</b>	<b>1.987</b>	<b>2.186</b>	<b>2.385</b>	<b>2.584</b>	<b>2.783</b>	<b>2.982</b>	<b>3.181</b>	<b>3.380</b>

Dispositionsfondens disponible del pr. 30. april 2021 udgør kr. 1.563.432, svarende til kr. 11.496 pr. lejemålsenhed. Der skal ske bidrag fra afdelinger til dispositionsfonden, når dispositionsfondens disponible del udgør under kr. 5.774 pr. lejemålsenhed.

Ved årsregnskabet afslutning foreligger der tilsagn for kr. 75.000 fra dispositionsfonden.

Der foreligger tilsagn fra dispositionsfonden til nedenstående afdelinger:

Alle afdelinger, tab ved lejeledighed	50.000
Alle afdelinger, tab ved fraflytninger	25.000
	<hr/>
	<b>75.000</b>

### Arbejdskapitalen

Arbejdskapital - tkr.	2020/ 2021	2021/ 2022	2022/ 2023	2023/ 2024	2024/ 2025	2025/ 2026	2026/ 2027	2027/ 2028	2028/ 2029	2029/ 2030
Arbejdskapital, primo	520	544	536	528	528	528	528	528	528	528
Indbetalinger	25									
Tilskud/tilsagn om tilskud	-1	-8	-8							
<b>Arbejdskapital, ultimo</b>	<b>544</b>	<b>536</b>	<b>528</b>	<b>528</b>	<b>528</b>	<b>528</b>	<b>528</b>	<b>528</b>	<b>528</b>	<b>528</b>
Bunden arbejdskapital										
<b>Arbejdskapital, disponibel</b>	<b>544</b>	<b>536</b>	<b>528</b>	<b>528</b>	<b>528</b>	<b>528</b>	<b>528</b>	<b>528</b>	<b>528</b>	<b>528</b>

Arbejdskapitalens disponible del pr. 30. april 2021 udgør kr. 543.861, svarende til kr. 3.999 pr. lejemålsenhed. Der kan ske bidrag fra afdelinger til arbejdskapitalen, når arbejdskapitalens disponible del udgør under kr. 3.160 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.	2020/ 2021	2021/ 2022	2022/ 2023	2023/ 2024	2024/ 2025	2025/ 2026	2026/ 2027	2027/ 2028	2028/ 2029	2029/ 2030
Dispositionsfond	1.563	1.788	1.987	2.186	2.385	2.584	2.783	2.982	3.181	3.380
Arbejdskapital	544	536	528	528	528	528	528	528	528	528
Trækningsret										
<b>Egenkapital</b>	<b>2.107</b>	<b>2.324</b>	<b>2.515</b>	<b>2.714</b>	<b>2.913</b>	<b>3.112</b>	<b>3.311</b>	<b>3.510</b>	<b>3.709</b>	<b>3.908</b>

## 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.	234.788		1.640.103

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.	1.763.105	469.180		46.104

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 <sup>2</sup> )
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
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 0,65%  
Gæld til boligorganisationen forrentes med Nationalbankens diskonto plus 1 pct.-point.

<u>Periode</u>	<u>Markedsrente</u>
01/01 2020 - 31/1 2020	3,73%
01/02 2020 - 28/2 2020	1,17%
01/03 2020 - 31/3 2020	-14,63%
01/04 2020 - 30/4 2020	5,70%
01/05 2020 - 31/5 2020	0,42%
01/06 2020 - 30/6 2020	4,97%
01/07 2020 - 31/7 2020	2,95%
01/08 2020 - 31/8 2020	-0,47%
01/09 2020 - 30/9 2020	2,61%
01/10 2020 - 31/10 2020	-0,20%
01/11 2020 - 30/11 2020	1,44%
01/12 2020 - 31/12 2020	0,59%

### 346-0 Korsgårdsvej, Tingparken m.fl.

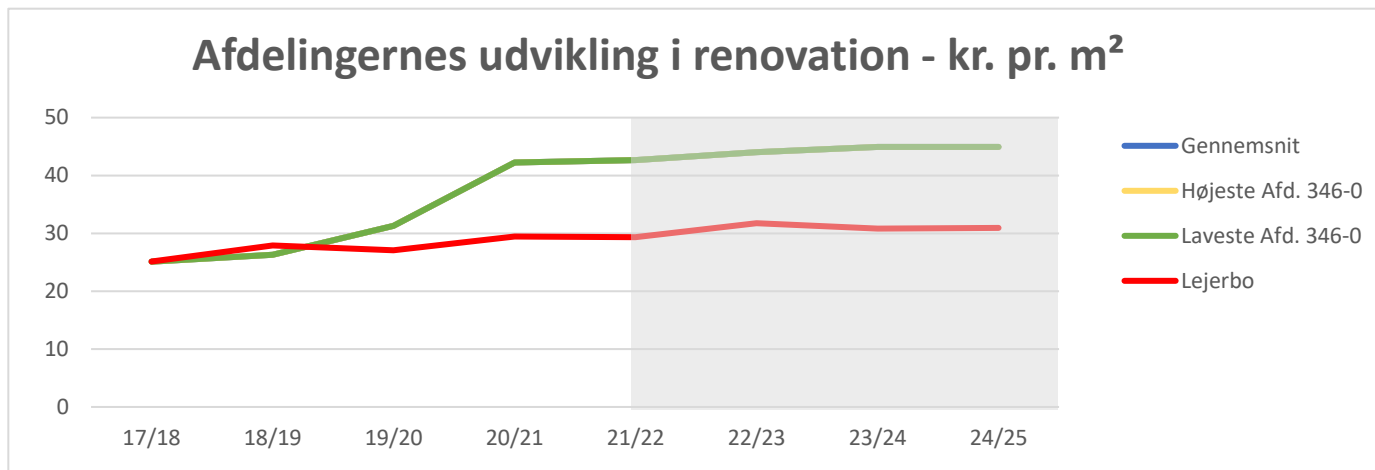
Årets resultat blev et overskud på kr. 234.788, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.

Overskuddet skyldes færre udgifter end budgetteret til nettokapitaludgifter, forsikringer, el og varme til fællesarealer, renholdelse og almindelig vedligeholdelse. Overskuddet reduceres af flere udgifter til ejendomsskatter, renovation og korrektioner vedrørende tidligere år.

Afdelingen har begrænsende henlæggelser på konto 405, som ikke svarer til 3 års egenbetaling. Der er taget hensyn til dette i budget 2022-2023.

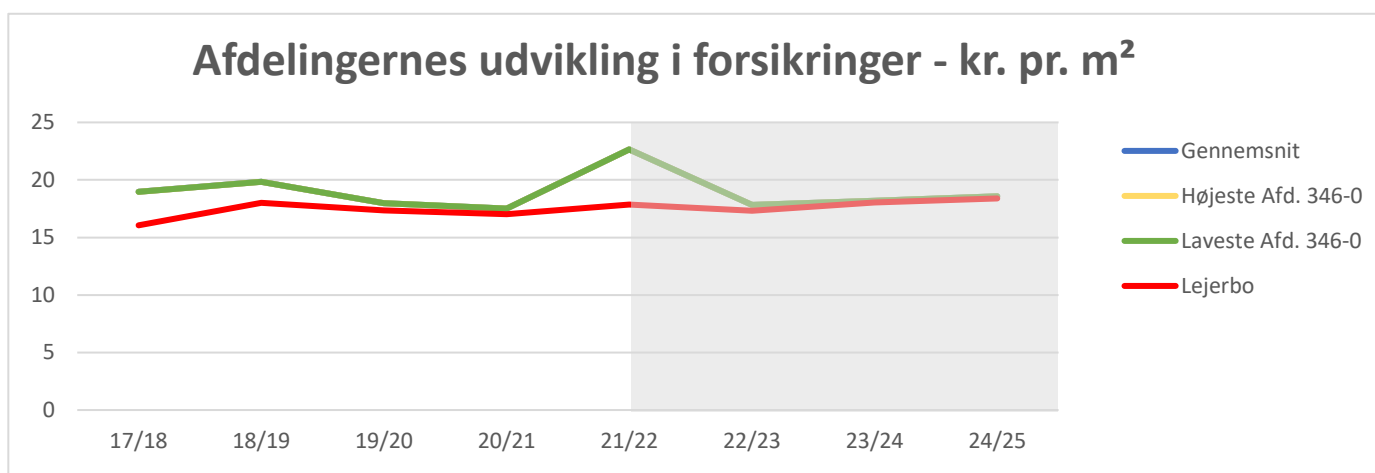
Afdelingernes drift kan anskueliggøres på de nedennævnte viste hovedbegreber.

Udvikling i renovation (Konto 109)



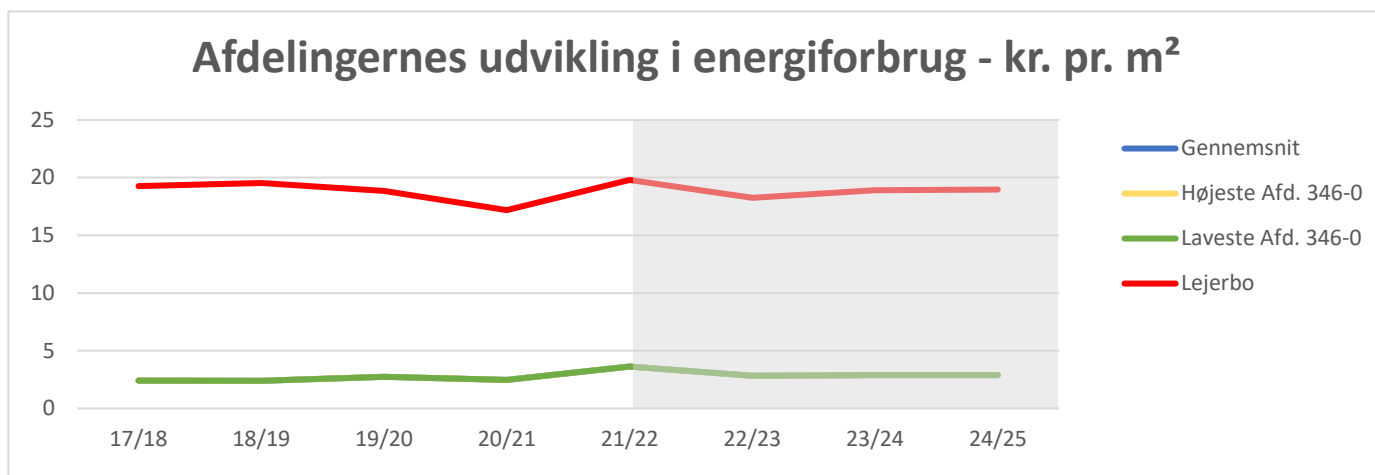
Renovationsudgifter ligger lidt over gennemsnittet. Dette skyldes at der var bogført ekstra udgifter, som renholdelse i egen afdeling. Disse udgifter var ikke budgetteret i 2020-2021.

Udvikling i forsikringer (Konto 110)



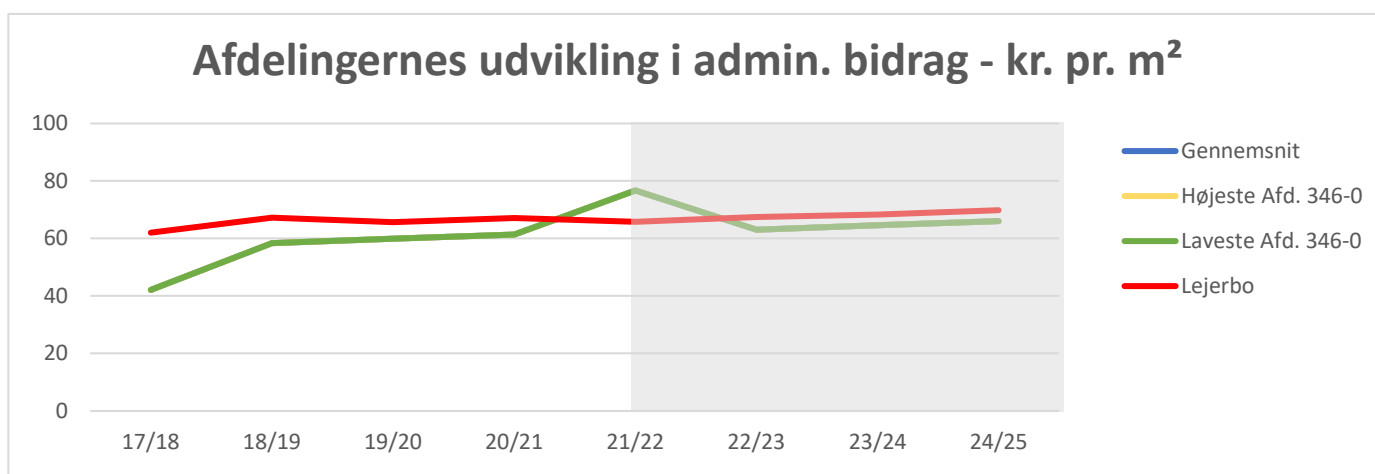
Forsikringsudgifter reguleres efter lønindeks for privatsektor for alle brancher.

Udvikling i energiforbrug (Konto 111)



Uændret forbrug, en del billigere end gennemsnittet.

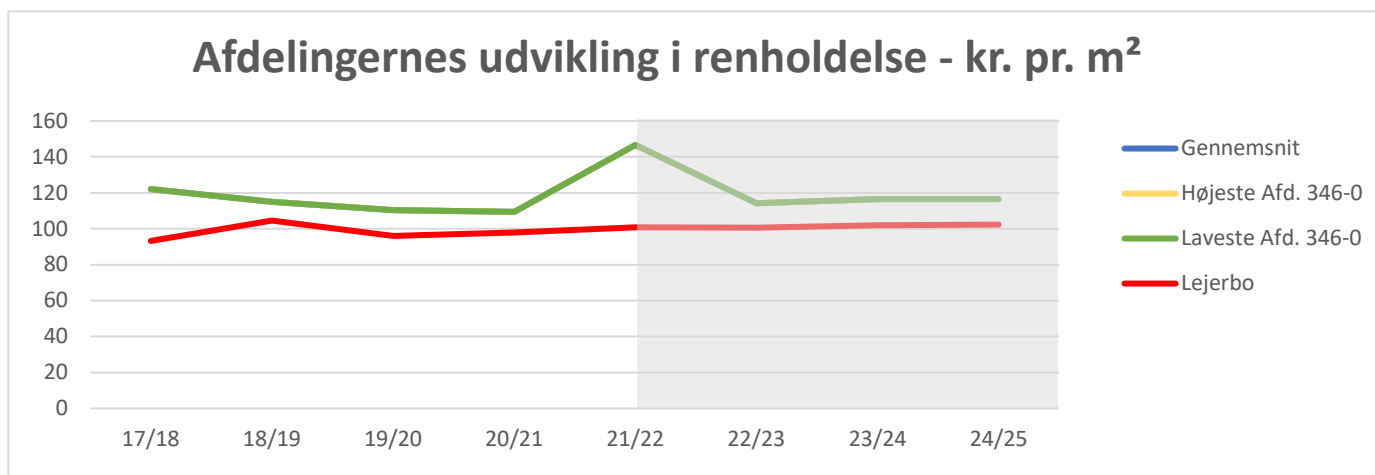
Udvikling i administrationsbidrag (Konto 112)



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

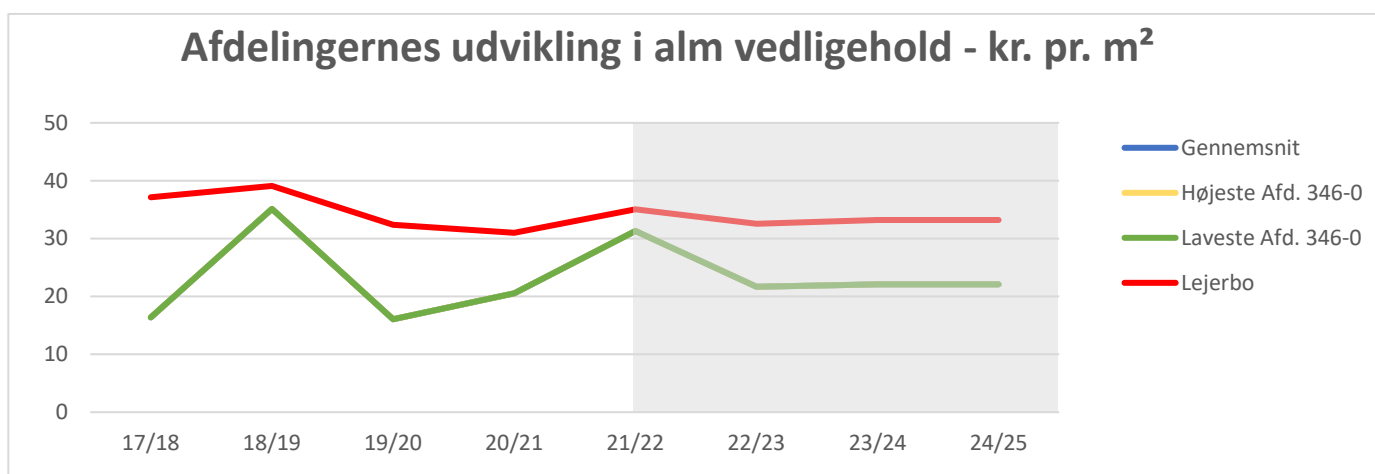


Udvikling i renholdelse (Konto 114)



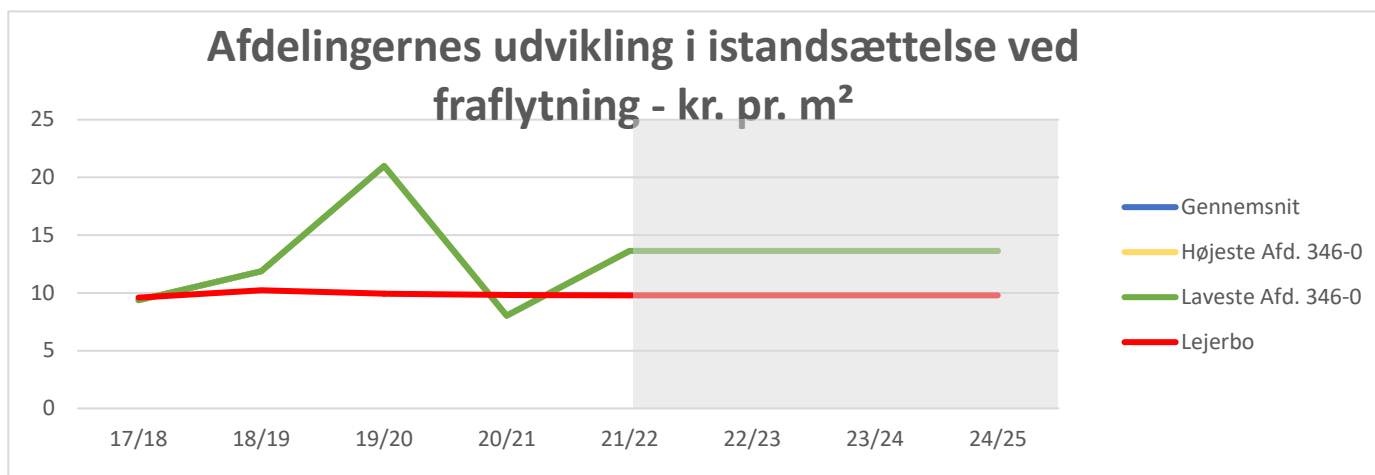
Udgifter til renholdelse er på niveau med gennemsnittet.

Udvikling i almindelig vedligeholdelse (Konto 115)



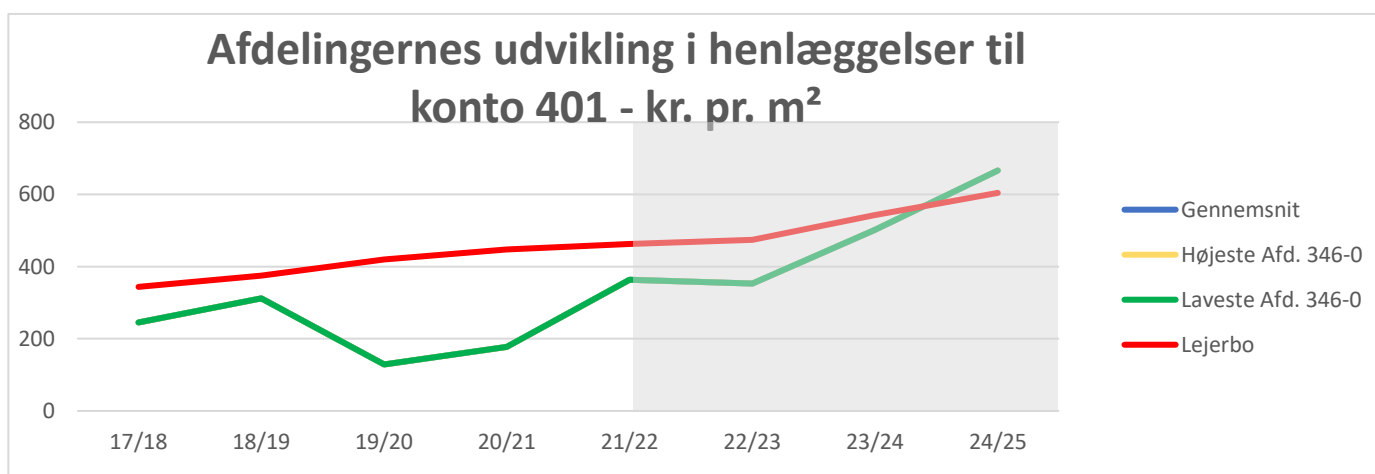
Udgifter til almindelig vedligeholdelse er stadig under gennemsnittet.

Udvikling i istandsættelse ved fraflytning (Konto 117)



Udgifter vedr. fraflyttede lejere ligger på niveau med gennemsnittet.

Udvikling i planlagt og periodisk vedligeholdelse (Konto 401)



Stigende niveau, dog stadig lidt under gennemsnittet.

## 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 kan være delvise udlejningsvanskeligheder, som hovedsageligt er begrænset til Tingparken.

Udlejningsvanskelighederne har betydet kortere tomgangsperioder i 2020.

### Udlejningssituation

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2020/ 2021 har været 10 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 134 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 7,5%.

Fraflytningsprocenten for familieboliger på landsplan ligger på 11,2%.

<u>Familieboliger:</u>	<b>Antal</b>			<b>Procent</b>		
	<b>2018/ 2019</b>	<b>2019/ 2020</b>	<b>2020/ 2021</b>	<b>2018/ 2019</b>	<b>2019/ 2020</b>	<b>2020/ 2021</b>
346-0 Korsgårdsvej, Tingparken m.fl. (134)	12	26	10	9,0%	19,4%	7,5%

## **Huslejeniveau og lejereguleringer**

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

<b>Afd. Nr.</b>	<b>Afd. Navn</b>	<b>Boligtype</b>	<b>Gældende leje</b>	<b>Kommende leje</b>	<b>Ændring pr. m<sup>2</sup></b>	<b>Ændring i %</b>
346-0	Korsgårdsvej, Tingparken m.fl.	Familiebolig	891,70	894,32	2,62	0,29%

## **Forvaltningsrevision**

I forbindelse med administrationsorganisationens regnskab for 2020 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>2022/2023</u>	<u>Budget</u> <u>2021/2022</u> (1.000 kr.)	<u>Regnskab</u> <u>2020/2021</u> (1.000 kr.)
<b><u>ORDINÆRE UDGIFTER</u></b>			
501 Bestyrelsesvederlag m.v. Afdelinger i drift	11.000	11	10
502 Mødeudgifter, kontingenter m.v.	25.000	25	9
512 Forretningsførelse	569.000	556	545
513 Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	5.000	5	4
521 Revision	16.000	16	16
<b>530 Bruttoadministrationsudgifter</b>	<b>626.000</b>	<b>613</b>	<b>584</b>
<b><u>BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER</u></b>			
530/601			
Bruttoadministrationsudgifter jf. budget	626.000	613	584
Nettodriftsadministrationsudgifter vedr. egne afd. i drift	<b>626.000</b>	<b>613</b>	<b>584</b>
 Antal lejemålsenheder	 136,0	 136,0	 136,0
 Bruttoadministrationsudgifter pr. enhed i kr.	 4.603	 4.507	 4.294
Heraf til administrationsorganisationen, pr. enhed	4.182	4.088	4.008
Heraf til boligorganisationen, pr. enhed	421	419	286