

Afdeling 9 - Stadionkvarteret afd. 09

Økonomisk gennemgang 2022

Årets resultat - konto 140/303

Årets resultat udviser et overskud på kr. 1.162.836, som er anvendt til afvikling af endnu ikke finansieret forbedringsarbejde, Tagudskiftning, Sportsvej.

Resultatkontoen udgør en overskudssaldo på kr. 2.247.736, der budgetteres afviklet indenfor 3 år.

Overskuddet skyldes primært, at der ved budgetlægning for 2022 blev indarbejdet et bidrag til selskabets dispositionsfond på kr. 657.000, som ikke har været nødvendigt at opkræve hos afdelingen. Derudover var udgiften til renholdelse lavere end forventet, primært pga. færre købte timer til driftsassistenten, færre udgifter til hækketrimning, vintertjeneste samt trappevask og vinduespolering. Udgifter til afdelingsbestyrelsen har været lavere end budgetteret og så har afdelingen opnået højere renteindtægt på midlerne i fællesforvaltning end forventet. Ydermere er der indtægtsført for meget afsat vand- og varmeudgift i vaskerierne i 2021 samt opgørelse af diverse mellemværende på helhedsplanen og så har afdelingen i regnskabsåret 2022, modtaget indbetaling fra tidligere afskrevne fraflyttersager. Dette modsvarer delvis af højere udgift til renovation samt afdelingens udgifter til el i fællesarealer end budgetteret grundet prisstigninger. Derudover er der foretaget en ekstraordinær henlæggelse til at imødekomme eventuelle tab ved fraflytninger. Endvidere er der udgiftsført byggelånsrenter vedr. helhedsplanen, der ikke kan medtages i byggeregnskabet herfor.

Kursregulering - konto 131.5/202.5/401

Pr. 15. september 2022 ændredes driftsbekendtgørelsen i forhold til regnskabsmæssig behandling af kurstab og kursgevinster på værdipapirbeholdningen i almene boligafdelinger.

Kursregulering skulle tidligere udgifts- eller indtægtsføres i afdelingens regnskab og havde derved påvirkning på årets resultat, men med lovændringen, skal denne kursregulering nu tilskrives/fratrækkes afdelingens henlæggelse til planlagt- og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, konto 401. Derfor fremgår årets kurstab, både som en udgift, men også som en indtægt (under konto 131 Renter og konto 202 Renteindtægter) og påvirker derved ikke afdelingens resultat for året.

Tilskud fra boligorganisationen - konto 203.1

Afdelingen har i regnskabsåret modtaget tilskud fra dispositionsfonden til dækning af afregnet merrente til beboere med råderetssager fra før 2021.

Der er foretaget en risikobesigtelse af hele afdelingen, udført af forskringsmægler, med henblik på at nedbringe antal/omfang af forsikringsager. Udgiften til rapporten er dækket via tilskud fra selskabets forsikringspulje.

Afdeling 9 - Stadionkvarteret afd. 09

Økonomisk gennemgang 2022

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - konto 116/401

Der er i regnskabsåret foretaget vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder for kr. 8.365.500. Der var planlagt udført arbejde for i alt kr. 9.545.050.

Mindre forbruget skyldes primært:

- Ingen utætheder på varme-/vandrør i terræn
- Behandling af naturtræsdyr bliver udført i 2023
- Pudsreparationer og maling af kældergange er udført af egne medarbejdere
- Rensning af tagrender ikke udført
- Varmepumper er ikke udskiftet pga. længere levetid end forventet
- Vaskemaskiner og tørretumblere ikke udskiftet som planlagt
- Besparelse på ventilationsanlæg skyldes at der er indgået nye serviceaftaler

Dette modsvares delvis af:

- Etablering af ny legeplads, der var planlagt i 2021
- Højere udgifter i flytteboliger til gulvudskiftning og el-arbejde end forventet
- Højere udgift til service og reparation af elevatorer end forventet

Jf. ovenstående, er årets kurstab på afdelingens andel af værdipapirbeholdningen, fratrukket henlæggelsen.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser udgør pr. 31. december 2022 kr. 32.400.265, svarende til kr. 26.579 pr. lejemål.

Henlæggelsen er ifølge afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan tilstrækkelig til at dække de kommende års udgifter, under forudsætning af løbende øget henlæggelse hertil.

Istandsættelse ved fraflytning - konto 117/402

Årets forbrug til istandsættelse ved fraflytning udgør kr. 410.615, som er dækket af henlæggelser.

Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning udgør pr. 31. december 2022 kr. 5.991.932.

Der er ikke budgetteret med en henlæggelse hertil i indeværende års budget.

Henlæggelsen vurderes ud fra tidligere års forbrug at være tilstrækkelig.

Afdeling 9 - Stadionkvarteret afd. 09

Økonomisk gennemgang 2022

Tab ved lejeledighed og fraflytning - konto 129/130/405

Årets lejetab udgør kr. 134.967, som er dækket af dispositionsfonden.

Årets forbrug til tab ved fraflytning udgør kr. 260.578, som er dækket af henlæggelser.

Saldo på tilgodehavende fraflytninger udgør pr. 31. december 2022 kr. 709.604, heraf vurderes kr. 519.451 at være risikobehæftede.

Der er i regnskabsåret foretaget en ekstraordinær henlæggelse på kr. 100.000 til at imødekomme et eventuelt tab på fraflytninger.

Henlæggelse til tab ved fraflytninger udgør pr. 31. december 2022 kr. 406.266 og indeværende års henlæggelse udgør kr. 150.000, således at der i 2023 er en samlet henlæggelse på kr. 556.266.

Under hensyntagen til de her nævnte forhold samt indeværende års henlæggelse, vurderes henlæggelsen tilskrækkelig til at dække et eventuelt tab på fraflytninger i indeværende regnskabsår. Afdelingen kan maksimalt komme til at dække kr. 357 pr. lejemålsenhed, svarende til i alt kr. 405.838.

Dispositionsfonden dækker den resterende del.

Større besluttede reoveringsager/andre igangværende eller søgte støtteordninger

Helhedsplan

Glostrup boligselskab er i gang med 5 års gennemgang på helhedsplanen og der er konstateret nogle fejl og mangler som der bliver fremsendt en suspensionsaftale på til entreprenøren og rådgiveren.

Kuben management som bistår Glostrup boligselskab med økonomien på helhedsplanen er ved at nå i mål med opgørelse af reguleringskontoen og derved kan det endelig regnskab for den samlede helhedsplan gøres færdig.

Det endelig regnskab og finansiering skal drøftes med Landsbygefonden på et møde før sommerferien.

Tagudskiftning, Sportsvej

Der arbejdes pt. på udskiftning af tagene på bygningerne Sportsvej 60 og 62. Arbejdet følger tidsplanen og det godkendte budget og forventes afsluttet maj 2023.

Rørprojekt

Efter aftale med afdelingsbestyrelsen arbejdes der på et oplæg til reovering af forsyningsledninger i jord, for vand og varme. Arbejdet udføres i et samarbejde med Glostrup Forsyning og rådgiverfirmaet: Rambøll. Det forventes at et oplæg vil kunne fremlægges ultimo år 2023.