

Afdeling 29 - Stenager

Økonomisk gennemgang 2022

Årets resultat - konto 140/407

Årets resultat udviser et overskud på kr. 757.586, som er overført til afdelingens resultatkonto.

Resultatkontoen udgør en overskudssaldo på kr. 1.307.631, der er budgetteret afviklet indenfor 3 år.

Overskuddet skyldes primært lavere udgift på afdelingens låneydelser til den oprindelige finansiering (nettokapitaludgifter), da en rentebesparelse ved en tidligere konvertering tilgår afdelingen. Besparelsen er indarbejdet i indeværende års budget. Udgifter til ejendomsskat, fælles vandudgift og almindelig vedligeholdelse har været lavere end budgetteret. Derudover blev der ved budgetlægning for 2022 indarbejdet et bidrag til selskabets dispositionsfond på kr. 117.000, som ikke har været nødvendigt at opkræve hos afdelingen.

Endvidere har der været færre udgifter til afdelingsbestyrelsen og beboeraktiviteter end afsat i budgettet. Der har været lavere udgift til renholdelse, primært pga. køb af færre ejendomsfunktionær- og driftsassistenttimer end forventet, lavere ydelse på forbedringslånet vedr. facademaling, altanlukning mv. og så har der været en mindre udgift til afskrivning på facadeundersøgelse end forventet, da sidste års overskud blev anvendt til nedbringelse af denne udgift.

Dette modsvares delvis af øgede udgifter til renovation og afdelingens fælles el, samt el i vaskeri. Endvidere har der været lavere indtægt på udlejning af fælleshuset end forventet.

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 - konto 203.1

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

Derudover er der givet tilskud fra Grøn Fond til LED lamper.

Afdeling 29 - Stenager

Økonomisk gennemgang 2022

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - konto 116/401

Der er i regnskabsåret foretaget vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder for kr. 2.715.036. Der var planlagt udført arbejde for i alt kr. 3.849.960.

Mindre forbruget skyldes primært:

- Lavere udgift på facade og tag end forventet
- Maling af vindskeder og gavltrekanter udsat til indeværende år
- Udskiftning af fuger omkring vinduer og døre udsat
- Færre udskiftede komfurer og køle-/fryseskabe end budgetteret
- Færre udgifter til udskiftning af sanitet
- Lavere forbrug konto 116.55 Varme, da flere aktiviteter udskydes pga. fjernvarmeprojekt

Dette modsvares delvis af:

- Merudgift i forbindelse med ny belægning i gård 2 og 3 grundet flere m² end beregnet
- Udgifter vedrørende rotteskader
- Merudgift i forbindelse med udskiftning af el-tavle
- Udgifter til hækplantning udskudt fra 2021
- Højere udgift til el-arbejde i køkkensager 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. 5.933.645, svarende til kr. 27.094 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. 63.872, som er dækket af henlæggelser.

Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning udgør pr. 31. december 2022 kr. 341.440.

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

Henlæggelsen vurderes ud fra tidligere års forbrug at være tilstrækkelig.

Afdeling 29 - Stenager

Økonomisk gennemgang 2022

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

Årets lejetab udgør kr. 200, som er dækket af dispositionsfonden.

Årets forbrug til tab ved fraflytning udgør kr. 49.521, som er dækket af henlæggelser.

Saldo på tilgodehavende fraflytninger udgør pr. 31. december 2022 kr. 223.229, heraf vurderes kr. 127.924 at være risikobehæftede.

Henlæggelse til tab ved fraflytninger udgør pr. 31. december 2022 kr. 63.519 og indeværende års henlæggelse udgør kr. 50.000, således at der i 2023 er en samlet henlæggelse på kr. 113.519.

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, da afdelingen maksimalt kan komme til at dække kr. 357 pr. lejemålsenhed, svarende til i alt kr. 72.471. Dispositionsfonden dækker den resterende del.

Større besluttede renoveringssager/andre igangværende eller søgte støtteordninger

Der blev på afdelingsmødet d. 28. februar 2023 vedtaget gennemførelse af renovering af trappetræne.