

Afdeling 30 - Granskoven/Egeskoven

Økonomisk gennemgang 2022

Årets resultat - konto 140/303/407

Årets resultat udviser et overskud på kr. 331.371, som er delvist anvendt til afvikling af selvfinansierede forbedringsarbejder, LAGUR blødgøringsanlæg og Rådgivning P-pladser, resten er overført til afdelingens resultatkonto.

Resultatkontoen udgør en overskudssaldo på kr. 180.365, der budgetteres afviklet indenfor 3 år.

Overskuddet skyldes primært, at der ved budgetlægning for 2022 blev indarbejdet et bidrag til selskabets dispositionsfond på kr. 76.000, som ikke har været nødvendigt at opkræve hos afdelingen. Derudover har udgiften til ejendomsskat og almindelig vedligeholdelse været lavere end budgetteret. Udgiften til renholdelse har været lavere end forventet, primært pga. færre købte timer til ejendomsfunktionærer og driftsassistenten. Endvidere har der været færre udgifter til drift af beboerhuset end budgetteret. Udgiften til afvikling af afdelingens opsamlede underskud var lavere end budgetteret, da afdelingens opsamlede underskud delvis blev dækket af sidste års overskud og så har der været højere vaskeriindtægt end forventet.

Dette modsvares delvis af en merudgift til afdelingens el-forbrug, da det er konstateret at en del af afdelingens el-udgift var afholdt af Antenneforeningen Hvissinge Net, da det samlede forbrug afregnes på én måler. Derudover har der været en højere udgift til renovation end budgetteret.

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.

Afdeling 30 - Granskoven/Egeskoven

Økonomisk gennemgang 2022

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - konto 116/401

Der er i regnskabsåret foretaget vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder for kr. 1.825.457. Der var planlagt udført arbejde for i alt kr. 2.186.410.

Mindre forbruget skyldes primært:

- Færre udgifter til nyt slidlag på parkeringsplads samt til indkøb af hegn
- Færre udgifter til beplantning
- Ikke foretaget gennemgang af rygningstegl og få understrygninger
- Mindre forbrug på reparation og udskiftning af døre og vinduer
- Lavt forbrug på Varme da flere aktiviteter udskydes indtil afklaring omkring helhedsplan

Dette modsvares delvis af:

- Merudgift på Terræn, inventar pga. basket bane og rydning af skur
- Højere udgift til maling af trapper
- Højere istandsættelsesudgifter i flytteboliger end budgetteret
- Højere udgift til udskiftning af redaner end forventet
- Højere udgift til ventilation grundet defekte udsugere i badeværelser

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

Derudover er der overført en henlæggelse på kr. 66.665, fra beboerhuset, tidligere afdeling 930.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser udgør pr. 31. december 2022 kr. 3.879.028, svarende til kr. 29.387 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. 56.119, som er dækket af henlæggelser.

Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning udgør pr. 31. december 2022 kr. 852.508.

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

Henlæggelsen vurderes ud fra tidligere års forbrug at være tilstrækkelig.

Afdeling 30 - Granskoven/Egeskoven

Økonomisk gennemgang 2022

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

Årets lejetab udgør kr. 4.466, som er dækket af dispositionsfonden.

Årets forbrug til tab ved fraflytning udgør kr. 52.951, som er delvist dækket af henlæggelser og delvist dækket af dispositionsfonden.

Saldo på tilgodehavende fraflytninger udgør pr. 31. december 2022 kr. 170.940, heraf vurderes kr. 58.513 at være risikobehæftede.

Henlæggelse til tab ved fraflytninger udgør pr. 31. december 2022 kr. 116.835 og indeværende års henlæggelse udgør kr. 10.000, således at der i 2023 er en samlet henlæggelse på kr. 126.835.

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. 47.124. Dispositionsfonden dækker den resterende del.

Større besluttede renoveringssager/andre igangværende eller søgte støtteordninger

På baggrund af ønsker fra beboerne om renovering af badeværelser, er der tidligere foretaget undersøgelse og udførelse af et "prøvebadeværelse".

Efterfølgende er der gjort overvejelser om yderligere behov for renoveringsarbejder og i denne forbindelse har rådgivningsfirmaet: WSP, udarbejdet en opretnings/helhedsplan for afdelingen, som bl.a. omfatter renovering af tage, facader, døre- og vinduer, badeværelser og tekniske installationer. Det forventes at det videre arbejde med udarbejdelse af en egentlig "Helhedsplan" vil blive gennemført i år 2023.