

Afdeling 31 - Gadager

Økonomisk gennemgang 2022

Årets resultat - konto 140/407

Årets resultat udviser et overskud på kr. 304.507, som er overført til afdelingens resultatkonto.

Resultatkontoen udgør en overskudssaldo på kr. 166.607, der budgetteres afviklet indenfor 3 år.

Overskuddet skyldes primært lavere udgift til ejendomsskat og almindelig vedligeholdelse end forventet. Der har været en besparelse på renovationsudgiften pga. ny renovationsløsning. Derudover blev der ved budgetlægning for 2022 indarbejdet et bidrag til selskabets dispositionsfond på kr. 108.000, som ikke har været nødvendigt at opkræve hos afdelingen.

Dette modsvares delvis af afdelingens ekstraordinære udgifter til skimmelsvampssag. Øget udgift til afdelingens energiforbrug samt merudgift til renholdelse primært grundet højere timepris på driftsmedarbejdere end budgetteret. Endvidere var der budgetteret med en indtægt fra overførsel af afdelingens opsamlet overskud, men dette blev vendt til et opsamlet underskud i regnskabet 2021, hvorfor denne indtægt ikke kan føres, som 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.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - konto 116/401

Der er i regnskabsåret foretaget vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder for kr. 2.038.231. Der var planlagt udført arbejde for i alt kr. 2.569.140.

Mindre forbruget skyldes primært:

- Færre vedligeholdelsesudgifter på legepladser, grundet vedtaget legepladsprojekt
- Færre udgifter ved flytteboliger end forventet
- Færre udskiftninger af varmtvandsbeholdere end forventet

Dette modsvares delvis af:

- Ekstraordinært mange reparationer på udvendig belysning
- Merudgift på vedligeholdelse af tagbelægning pga. skade på kvist
- Flere lister udskiftet på døre end forventet
- Flere udskiftninger af sanitet end forventet
- Flere reparationer af tagrender end forventet
- Renovering af ventilation i vaskeri dyrere end forventet

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

Afdeling 31 - Gadager

Økonomisk gennemgang 2022

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser udgør pr. 31. december 2022 kr. 4.149.699, svarende til kr. 22.191 pr. lejemål.

Henlæggelsen er ifølge afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan tilstrækkelig til at dække de kommende års udgifter, men det anbefales løbende at øge henlæggelsen hertil.

Istandsættelse ved fraflytning - konto 117/402

Årets forbrug til istandsættelse ved fraflytning udgør kr. 30.442, som er dækket af henlæggelser.

Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning udgør pr. 31. december 2022 kr. 535.742.

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

Henlæggelsen vurderes ud fra tidligere års forbrug at være tilstrækkelig.

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

Årets lejetab udgør kr. 2.552, som er dækket af dispositionsfonden.

Årets forbrug til tab ved fraflytning udgør kr. 44.451, som er dækket af henlæggelser.

Saldo på tilgodehavende fraflytninger udgør pr. 31. december 2022 kr. 21.255, heraf vurderes kr. 0 at være risikobehæftede.

Henlæggelse til tab ved fraflytninger udgør pr. 31. december 2022 kr. 203.027 og der foretages ingen henlæggelse hertil i indeværende år.

Under hensyntagen til de her nævnte forhold, vurderes henlæggelsen tilstrækkelig 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. 66.759.

Dispositionsfonden dækker den resterende del.

Andre forhold

Midlertidige ekstraordinære udgifter vedrører istandsættelse af skader- og skimmelsvamp forventes afsluttet og bogført i regnskab 2023.

Større besluttede renoveringssager/andre igangværende eller søgte støtteordninger

Afdelingen har igangsat udarbejdelse af et oplæg til en Helhedsplan, omfattende: udskiftning af vand- og varmeanlæg, kloak, udskiftning af kviste og eventuelt tage, efterisolering af gavle og udskiftning af døre og vinduer. Oplægget vil blive behandlet på et afdelingsmøde i indeværende år.