



Organisationsbestyrelsens beretning 1. april 2021 - 31. marts 2022

Samt bilagene:

**Økonomisk styrings- og egenkontrol,
nøgletal for økonomisk
styringsrapport, for perioden
1. januar 2020 - 31. december 2021**

Organisationsbestyrelsen og suppleanter

Organisationsbestyrelsen har i perioden bestået af følgende:

Bjarke Christensen (formand), Curt Carlsen, Sanne Asbøg, Anne-Marie Hansen, Henrik Baltzer Pedersen (næstformand), Ulla Hansen og Claus Hansen samt suppleanterne Adelina Desteny Achen og Torben Berg.

På generalforsamlingen d. 19. maj valgte Anne Fongemie ikke at genopstille.

Vi har afholdt 13 organisationsbestyrelsesmøder/forretningsudvalgsmøder samt diverse udvalgsmøder. Disse er beskrevet under de enkelte punkter.

Vores ansatte på ejendomskontoret

Fuldtidsansatte

Driftsleder Helle Schliemann

Driftslederassistent Peter Hansen

Serviceassistent Jesper Von Thun

Serviceassistent Jens Olsen

Deltidsansat

Rengøringsassistent Leva Abola

KAB og dens medarbejdere for Eskemosepark

Kundechef og vicedirektør Lone Skriver, indtil 31. december 2021.

Driftschef Sussi Cohn, indtil 31. december 2021.

Økonomimedarbejder Morten Madsen, indtil 31. december 2021.

Pr. 1. januar 2022 er der sket det, at Driftschef Sussi Cohn er udnævnt som lokal kundechef, hvilket betyder, at hun sider på ejendomskontoret 1 - 2 gange om ugen.

Kundechef og vicedirektør Lone Skriver fortsætter som chef for Sussi, dog vil hun ikke deltage i ligeså mange af vores møder som tidligere.

Disse ændringer er på forhånd enstemmigt afstemt med organisationsbestyrelsen.

Ligeledes pr. 1 oktober 2022 er Aiste Geguzyte ny økonomimedarbejder.

Organisationsbestyrelsen har haft følgende udvalg i perioden:

Aktivitetsudvalget

Bjarke

Følgegruppen for ombygning af daginstitutionen

Bjarke, Henrik, Torben, Helle samt Lone Skriver og Sussi Cohn

Projektleder Nikolaj Kristensen fra KAB, samt Mai-Britt Haugaard og Stig Ørum Christensen fra Novaform

Kommunen (styringsdialog)

Bjarke, Henrik, Helle samt Lone og Sussi

IT og Info- Udvalget

Bjarke, Henrik og Adelina

Udvalget for de grønne områder

Helle, Anne Marie, Ulla samt beboerne Mai-Britt Wadum og Anette Fongemie

Grønt miljøudvalg

Curt, Jesper (ejendomskontoret), beboerne Mai-Britt Wadum og Noelle Morin Frederiksen og Sussi Cohn

"Mig og min Nabo"

Anne Marie, Ulla og beboeren Anette Fongemie

Sammenlægning af afdelingerne

Bjarke, Torben, Lone, Sussi, Morten og Egon Munk (beboer)

Projekt RUM'lighed

Kirsten Rasmussen (beboer), Helle og Peter

Fugtige gulve i afdeling I

Dette udvalg er nedsat 2. februar

Helle, Sussi, Hanne (beboer) og Ole (Niras)

Samarbejdet med KAB

Samarbejdet mellem organisationsbestyrelsen- ejendomskontoret og vore faste KAB-medarbejdere forløber meget tilfredsstillende.

Der har i den forgangne periode løbende været dialog om stort som småt. En sådan dialog er nødvendig for, at få Eskemosepark til at fungere optimalt.

Et af disse møder er blevet holdt via Microsoft Teams, idet vi p.g.a. forsamlingsforbuddet ikke måtte mødes alle sammen, ligesom vore medarbejderne i KAB ikke måtte "besøge" os, men skulle arbejde hjemmefra.

Organisationsbestyrelses- og forretningsudvalgsmøder

Der har i perioden været holdt 12 organisationsbestyrelsesmøder og 1 forretningsudvalgsmøde, grundet forsamlingsforbuddet på mere end 5 personer.

Forretningsudvalget består af formand, næstformand, et yderligere

organisationsbestyrelsesmedlem, driftsleder/driftslederassistent og lokal kundechef fra KAB.

Væsentlig større beslutninger som f.eks. ombygningen af daginstitutionen, er efterfølgende blevet forelagt den øvrige organisationsbestyrelse for endelig godkendelse.

Forretningsudvalgets beføjelser er blevet skrevet ind i organisationsbestyrelsens forretningsorden.

Beretning fra Ejendomskontoret:

Afvæsentlige udførte opgaver i perioden, kan nævnes følgende:

Beboeropgaver - Snerydning/saltning - Dagrenovation - Vedligeholdelse af de grønne områder - Ny affaldshåndtering - 16 flyttelejligheder - Opstart af projekt fugtige gulve i afdeling 1 -

Hulmursisolering i afdeling 2 og 3 - Udskiftning af fuger på facader/ gavle og altaner - Udskiftning af 50 sandfangs brønde i terræn - Fortsættelse af projekt mere strøm til lejlighederne - Maling af 58 vaskerier - Udskiftet vinduer i bøjlerum afdeling 1 og 2 - Klimakort er blevet udleveret til beboerne - Strømforsyning til el lade stander - Flytning af internetstik til egen face i opgangene - Ombygning af børneinstitutionen - Betalingsvaskerier - Fugtige gulve/Faskiner i afdeling 1 - Udskiftning af bagdøre og vinduer på pizzeria - Udskiftning af traktor - Opsætning af skilte på stier.

Arbejds miljøet på ejendomskontoret

Samarbejdet mellem Helle, Peter, Jesper og Jens foregår i en pragtfuld tone og er i det hele taget fantastisk. Det kan man også mærke på de tilbagemeldinger der kommer fra beboerne.

Ligeledes er samarbejdet mellem de ansatte og vore faste samarbejdspartnere også rigtig godt.

Beboer aktivitetsudvalg

Der er desværre ikke blevet gennemført nogle arrangementer grundet Covid-19.

Vi planlægger dog med, at genoptage Sommerfesten, Sankthansaften d. 23. juni kl. 18.

Info- og IT- udvalget

Den væsentligste opgave er, at sørge for at vores hjemmeside www.eskemosepark.dk hele tiden er opdateret, således at alle væsentlige nyheder og referater bliver lagt ind. Væsentlige nyheder bliver ligeledes husstandsomdelt til alle beboere.

Det er tidligere besluttet, af oprette nyhedsmail gruppe her i Eskemosepark. nyheder@eskemosepark.dk

Den blev lovet sat i gang i løbet af 2021, men Corona situationen spænder stadigvæk ben for dens opstart.

Når nyheder@eskemosepark.dk er blevet søsat, vil organisationsbestyrelsen og ejendomskontoret ikke mere lægger nyheder op på vores lukkede Facebook gruppe. De vil i stedet for blive lagt på www.eskemosepark.dk og sendt ud via nyheder@eskemosepark.dk

Varmeregnskab 2021

Overordnet er der et overskud på godt 88.000 kr., mod sidste års godt 308.000 kr.

Hele 2021 var i forhold til 2020, 2019 og 2018, et lidt koldere år.

Da energipriserne har været på himmelflugt siden sommeren 2021, besluttede organisationsbestyrelsen, på deres møde d. 6. januar 2022, at forhøje aconto varmeafregningen med 14,75 % med virkning fra 1. marts 2022.

Vores leverandør Norfors er pr. 01.01.2021 overgået til et andet afregningssystem, der betyder en merudgift i størrelsesordenen 100.000 kr. Den forhøjelse har vi dog klaget over, idet energitilsynet har meddelt fjernvarmeselskaberne, at den nye form for afregningsmetode må de ikke benytte. Norfors har efterfølgende meddelt os, at de fastholder forhøjelsen, idet de ikke mener deres forhøjelse falder ind under energitilsynets afgørelse. Organisationsbestyrelsen har efterfølgende besluttet, at anke Norfors afgørelse via KAB. Boligselskabernes Landsforening støtter os, ligesom de løbende vil holdes os orienteret.

Til trods for vores anke har Norfors pr. 1. januar gennemført deres planlagte forhøjelse.

Hulmursisolering af afdeling I, II og III

Arbejdet i afdeling II og III blev sat i gang umiddelbart efter påske, medens arbejdet i afdeling I afventer nogle fugtundersøgelser.

Dette skulle gerne medvirke til, at de tre afdelinger fremad rettet vil få et mindre varmeforbrug. En større reducere af varmeforbruget kan dog ikke forventes før der er sat nye vinduer i.

Måling af fugtproblemer i underetagen i afdeling I

Der har løbende i 2021 været foretaget diverse undersøgelser af problemet. Sidst på året 2021 fik vi kommunes tilladelse til, at udlede vores regnvand til søerne i området. Når det arbejde er lavet skulle det gerne hjælpe på fugtigheden omkring U-blokken.

Vi er ligeledes gået i gang med en nærmere undersøgelse af nogle lejligheder for, at få et bedre indtryk af omfanget af fugtigheden.

Beretning fra udvalget: Fugtige gulve.

Undersøgelserne af fugtige gulve fortsætter. Der er blevet hyret et firma, Niras, ind til at lave fugtundersøgelser af betonen under trægulvene. Niras har også taget nogle prøver på indeklimaet i lejlighederne. Vi afventer rapport.

Dræn og faskiner på havesiden af U-Blokken er forældet. Dvs. at vandet fra tagedløb ikke kan komme væk fra bygningen. Faskinerne er faldet sammen. Derfor er der koblet synlige kloakrør på tagrendenedløbene for at få vandet væk fra bygningerne. Dette virker, men der skal laves en permanent løsning på problemet. Rudersdal kommune har givet Eskemosepark lov til at lave afvanding til sø. Der er sat et kloakfirma på sagen.

Vi afventer pris og en endelig godkendelse fra kommunen.

Bedre skiltning ved stierne

Der er nu sat bedre skiltning op således, at det meget tydeligt fremgår, at cykling er forbudt på vore stier.

Vi vil gerne opfordre til, at alle sammen hjælper til med, at overholde reglen om cykling er forbudt på vore stier.

I samme forbindelse har vi købt og opsat en del "Nabo hjælp" skilte.

Mulig forurening af P område

Vi har fået en henvendelse fra myndigheder der siger, at der muligvis er forurening på P pladsområdet ved mobilmasten og P arealet mellem dette område og Otium.

Da vi ingen planer har om ændring af området skal vi ikke foretage os yderligere.

Grønt miljøudvalg

Ny affaldsordning

Rudersdal, Hørsholm og Allerød Kommuner har i december 2021 besluttet en ny fælles affaldsløsning for de 3 kommuner. Det indebærer, at der fremover skal sorteres i 10 fraktioner.

Miljøudvalget og organisationsbestyrelsen har i samarbejde med KAB siden 2019 været i dialog med kommunen omkring placering af de mange nye affaldsspande.

Miljøudvalget og organisationsbestyrelsen har både arbejdet med udvidelse af de nuværende affaldsområder, men også om nye placeringer, med ønske om, at beboerne fortsat med lethed ville kunne komme af med husholdningsaffald i nærheden af deres boliger.

Udfordringerne har bl.a. været den eksisterende lokalplan, men også at sikre bygninger mod brand på grund af de øget antal affaldsbeholdere.

Kommunen har senest i marts 2021 anmodet om nogle supplerende oplysninger omkring særligt brandsikkerheden, som er blevet besvaret.

Der er desværre endnu ikke en afgørelse fra Rudersdal Kommune.

Miljøudvalget planlægger i løbet af marts 2022 at få pustet liv i dialogen med kommunen, hvis de ikke selv, som lovet, kommer med en indbydelse til et møde.

Ladestander til el-biler.

I området omkring U-blokken er der nu etableret så meget strøm, at det er muligt at sætte ladestander op der.

Lade standerne vil blive sat op i de 2 grønne områder ved P arealet, således at de ikke optager nuværende P pladser.

Der er pt ikke truffet beslutning om hvornår de bliver opsat.

Tilskud fra grøn transportpulje

I politisk aftale fra 25. juni 2021 om udmøntning af grøn transportpulje indgår en pulje på 50 mio. kr. til medfinansiering af ladestandere i boligforeninger (almene boligafdelinger, andelsboligforeninger og ejerforeninger), Miljøudvalget og organisationsbestyrelsen søgte tilskud i puljen. Bolig- og Planstyrelsen meddelte Eskemosepark, at ansøgningerne opfyldte betingelserne for tilskud, men blev ikke imødekommet inden for den afsatte pulje og ansøgningerne er kommet på venteliste. Det bemærkes, at ansøgninger på venteliste tildeles eventuelle tilbagefaldene midler fra uudnyttede tilsagn, som bortfalder. Bolig- og Planstyrelsen behandler ansøgninger på ventelisten løbende. Ventelisten slettes senest med udgangen af 2023.

Rudersdal Kommune – mulighed for at oplade i det offentlige rum

Rudersdal Kommune har bl.a. den 10. februar 2022 meldt ud, at "et helt centralt element i den kommende klimahandlingsplan – og dermed den grønne omstilling – er at skaffe flere elbiler på vejene, da transport er en af de helt store syndere i udledningen af CO₂. En forudsætning er, at borgerne kan lade deres elbil op. Det er et ønske, som kommunen får mange henvendelser om. Derfor sætter Rudersdal Kommune nu fart på at udarbejde en strategi for el-ladestandere på offentlige arealer. Du kan give dit bidrag ved at fortælle os, hvor du synes, der med fordel kan opstilles en el-ladestander i det offentlige rum."

Miljøudvalget og organisationsbestyrelsen har derfor på denne opfordring fra Rudersdal Kommune, forslået at der bliver opsat 3 dobbelte el-ladestandere på parkeringspladserne overfor Nørrevang 29 - 43.

Miljøudvalget vil i løbet af 2022 undersøge yderligere løsninger for el-ladestandere i Eskemosepark.

Vaskerier

Vi har igennem nogen tid været i dialog med nogle firmaer omkring vores vaskerier i opgangene. Årsagen til dette er, at vi også på dette område vil være meget mere grønne, end vi er i dag. Det skal bl.a. munde ud i, at der skal spares væsentligt på forbruget af vand, el og en hel eller delvis fjernelse af henlæggelser til reparationer og fornyelser på vaskemaskinerne.

Det Grønne Udvalg

KAB havde 100-års fødselsdag i maj måned 2020 i den forbindelse blev der udleveret insekt hoteller til alle afdelinger.

Eskemosepark modtog 4 insekt hoteller i 2021.

Disse hoteller er blevet opsat ude i terræn, i skovstykket ved nr. 4 - 8. I buskads ved afdeling V, på skrænten bag ved daginstitutionen, og på skrænten på havesiden ved nr. 75 - 79.

Der har været afholdt 2 møder med vores gartner og beboere fra afdeling 1 og 2 om beskæring/fældning af de store træer i skovstykket mellem nr.4 - 8 og nr. 20 - 34.

Grundejerforeningen Eskemosegård havde henvendt sig, med et ønske om at få fældet nogle af de store træer. De store træer er fredet, så det blev besluttet at der blev ryddet op i de gamle selvsåede træer og beskåret nogle grene der hang ind over til naboen.

Der er blevet sat 5 cykling forbudt skilte op på stierne.

Der er blevet sat 4 nabo hjælp skilte op på stierne.

I stormen væltede et af de store kastanjetræer, i skel ned mod ejerforeningen Rundedam.

Kastanjetræerne var syge med kulsvamp. Kulsvamp æder træet op indefra.

Det blev derfor besluttet at fælde alle træerne, da der var risiko for at de kunne vælte ind i bygningerne.

I løbet af året vil udvalget komme med forslag til ny bevoksning der skal være i stedet for.

For at bevare det gode naboskab til ejerforeningen Rundedam, vil de også blive hørt om vores ideer til beplantning.

Projekt RUM'lighed

Der er ikke meget at berette da alt har været lukket ned de sidste 2 år. På grund af Corona.

Vi har dog afholdt et mindre "kursus" i demens på ejendomskontoret i marts, med hjælp fra Inge som er uddannet sygeplejerske for 51 år siden.

Hun har for 15 år siden oprettet foreningen DemensNetværk Rudersdal med aktiviteter for hjemmeboende demente og deres pårørende.

Det var et meget vellykket møde. Inger ved utrolig meget og er klar i mælet. Der var stor spørgelyst. Demens er ikke et alderdomstegn; Men sygdom lige som f.eks. sukkersyge og dårligt hjerte. Det mangler der forståelse for ude i befolkningen. Man kan få demens allerede i 40-års alderen. Der findes utrolig mange typer af demens.

Af demenssygdomme kan nævnes:

Alzheimer - Vaskulær demens - Lewy Body.

Man har ikke demens før man er udredt,

Demens er en fællesbetegnelse for en række sygdomstilstande karakteriseret ved vedvarende svækkelse af mentale funktioner. Demens er således ikke en specifik sygdom, idet mange forskellige sygdomme kan medføre demens.

Der findes desværre ikke lægemidler i dag, som kan stoppe udviklingen af en demenssygdom. Men der findes lægemidler mod demens, som kan have en stabiliserende virkning på det kognitive funktionsniveau, den praktiske funktionsevne i hverdagen og den generelle tilstand hos et menneske med demens.

Beretning fra Legepladsudvalget

Der er ingen ønsker eller projekter i legepladsudvalget.

Det er dog besluttet at vi udskifter faldunderlaget på legepladserne ved nr. 10 - 12 og ved nr. 34

Projekt "Mig og min nabo"

CAFE

Projektet har i store dele af tiden været lukket ned på grund af Corona.

Cafe møderne er dog blevet genoptaget fra og med tirsdag d. 15. marts.

Det er vores håb, at vi fra nu af igen, kan holde møder hver tirsdag mellem 10 og 12 i bestyrelseslokalet på ejendomskontoret.

Daginstitutionen og dens fremtid

I november måned havde vi det første reelle møde om de nærmere detaljer om ombygningen til 11 handicap-venlige lejligheder, et betalingsvaskeri og fælleshus.

Vores rådgiverfirma (Novaform) er i løbende dialog med forvaltningen, og det forventes at være på dagsordenen, i Byplan i april.

Rudersdal kommune

Styringsdialog møde

Det årlige lovpligtige styringsdialog møde blev afholdt i december.

Der var vanen tro stor ros til den måde vi forvalter/driver Eskemosepark på.

Derudover drøftede vi organisationsbestyrelsen/beboernes klage over frit-løbsområdet på Byagerengen.

Vi har i januar indsendt et forslag til udvalget i kommunen om at få det stoppet når den midlertidige tilladelse udløber til maj.

Den manglende aftale om renovations løsning for Eskemosepark havde vi også på dagsordenen.

Vi blev lovet vi ville blive indkaldt til møde i løbet af foråret.

Boligaftalen mellem de almene boligselskaber og kommunen

Der har ikke været afholdt nogle møder i den forgangne periode grundet Corona.

Den nuværende aftale udløb pr. 01.01.2022, men det er pr. mail aftalt en forlængelse til 01.07.2022.

Sammenlægning af afdelingerne

Det planlagte arbejde er desværre gået helt i stå, idet vi ikke har kunnet mødes fysisk på grund af Corona epidemien.

Da langt de fleste nu er vaccineret, og vi igen må mødes fysisk, vil vi forsøge at genstarte arbejdet her i 2022.

Facebook:

<https://www.facebook.com/groups/andelsboligforeningen.eskemosepark/>

Der er jævnlig rigtig mange gode og informative indlæg så fortsæt endelig med det.

Opmærksomheden henledes dog på, at der **ikke** mere vil blive slået noget op fra ejendomskontoret og organisationsbestyrelsen. Dette har vi dog ikke kunne overholde helt idet vi ikke har fået sat gang i vores nyhedsmail.

Som beboer skal I huske, at drejer det om problemer af den ene eller andet art, skal det **ikke** slås op på Facebook, men I skal i stedet rette direkte henvendelse til ejendoms kontor@eskemosepark.dk eller til bestyrelse@eskemosepark.dk

Budgetlagte og planlagte opgaver i 2022/23

Rensning af ventilationsrør til Emfang - Ny affaldshåndtering - Udskiftning af 38 stk. IQ understationer i bøjlerum (rummet i opgangen) - Optimering af CTS anlæg (varmestyringen) - Etablering af egen face i rackskab til internetforbindelse - Hulmursisolering afdeling 1 - Pudse garager op indvendig - Udskifte kældervinduer i afdeling V - Maling af træplader ved indgangspartierne - Maling af træplader på facader i afdeling V - Ombygningen børneinstitutionen - Etablering af mere strøm - Udskiftning af fuger på facade og gavle på pizzeria bygning - Knækstensmur ved p-plads reetableres - Betalingsvaskerier - Fugtige gulve/faskiner. Afdeling 1 - Græsslåmaskiner udskiftes - Flydende saltanlæg - Fremtidige ønsker:
Ny asfalt på stier - Udskiftning af plader på værksted og garage samt ny kabelinstallationer.

På organisationsbestyrelsens vegne

*Bjarke Jul Christensen
Formand*

Egenkontrol

I henhold til driftsbekendtgørelsen stilles der krav om, at boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.

I det følgende afsnit redegøres der for dette.

Effektiviseringsaftaler

Fra 2014 til udgangen af 2020 skulle den almene sektor spare 1.5 mia. kr. på de afgrænsede driftsudgifter efter en aftale mellem regeringen, KL og BL. Det svarer til, at hver boligorganisation i KAB-fællesskabet skulle spare 8,2 % på de afgrænsede driftsudgifter. KAB iværksatte på den baggrund en indsats for effektivisering af driften og Pas på huslejen med bl.a. 360°-analyserne. Analyserne gennemgik en række forhold og kom med anbefalinger til, hvor driften med fordel kunne optimeres.

Afdelingernes besparelser på de afgrænsede driftsudgifter bliver fulgt i forvaltningsrevisionen, og KAB har løbende fulgt huslejeudviklingen, hvor flere afdelinger vælger at holde huslejen i ro fremfor at sætte den op. Boligorganisationerne i KAB-fællesskabet har fra 2014 til 2020 gennemsnitligt sparet 12 % på de afgrænsede driftsudgifter, men det dækker over store variationer.

Pas på huslejen er derfor stadig aktuel, og målstyring i den almene sektor er kommet for at blive. Der er for perioden 2021-2026 kommet nye besparelseskra­v på 1,8 mia. kr. for den almene sektor. KAB-fællesskabets andel af dette er ca. 175 mio. kr.

KAB har et signaturprojektet, Pas på Huslejen 2.0 - bæredygtig drift, under den strategiske ramme Lad Det Gro. Projektet følger op på iværksatte indsatser og udvikler nye "varer på hylderne", som boligafdelingerne kan vælge at benytte sig af. KAB skal støtte op om bæredygtig drift og stå i spidsen for et kulturprojekt, så det bliver et naturligt valg for boligorganisationerne og driften at tænke i effektiv, smart og bæredygtig drift.

Ekstern granskning

Som udløber af driftsbekendtgørelsen foregår der i øjeblikket en ekstern granskning af 20 bygningsdele. Den eksterne granskning sker via Landsbyggefonden, og der vil blive udarbejdet en granskningsrapport for hver afdeling. Granskningsrapporterne vil blive en del af styringsdialogmaterialet og vil således blive forankret i organisationsbestyrelsen. Resultaterne fra granskningsrapporterne skal indarbejdes i langtidsplanerne for de enkelte afdelinger og skal ligeledes tænkes sammen og indarbejdes i forhold til bygningseftersynene, som KAB udarbejder for de boligorganisationer, der har stor pakke.

Styringsdialog og røde afdelinger

For at minimere antallet af røde afdelinger har KAB særligt fokus på de syv konti, der bliver anvendt til at danne grundlaget for, om en afdeling er rød, gul eller grøn. For afdelinger, der er røde, skal der i henhold til effektiviseringsaftalen udarbejdes 4-årige effektiviseringshandleplaner for de enkelte afdelinger, og disse handleplaner bliver en del af styringsdialogmaterialet. KAB støtter op om arbejdet både gennem ledelsesinformation og forslag til tiltag, som kan iværksættes, for at en afdeling bliver mere effektiv.

Målaftaler

I KAB er der indført målaftaler for de enkelte chefer, og for kundecheferne er der fokus på effektiviseringer og opfølgning på styringsdialogmaterialet og benchmarking i forhold til røde, grønne og gule afdelinger.

Nogle afdelinger kan stort set ikke være andet end røde, da de rummer få boliger, sårbare beboere, der kræver ekstra bemanning, m.v. Der er dog afdelinger, som er røde, hvor der er mulighed for at ændre dette. KAB har et mål med at reducere røde afdelinger til et minimum og yderligere reducere de gule afdelinger med 50 %.

Økonomiske nøgletal

Tabel 1: Soliditetsgrad

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2017	2018	2019	2020	2021
Egenkapital	14.175.000	15.179.000	15.758.000	15.170.000	16.076.000
Passiver	33.381.000	33.411.000	32.095.000	32.323.000	32.417.000
Soliditetsgrad	42,46	45,43	49,10	46,93	49,59
Indeks	100,00	106,99	115,62	110,52	116,78
Soliditetsgrad*	25,17	25,09	24,00	23,71	25,38

Tabel 2: Udvikling i arbejdskapital

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2017	2018	2019	2020	2021
Arbejdskapital	3.281.000	3.391.000	3.518.000	2.916.000	2.776.000
Indeks	100,00	103,35	107,22	88,88	84,61

Tabel 3: Udvikling i likviditet

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2017	2018	2019	2020	2021
Værdipapirer	25.523.000	25.276.000	23.570.000	23.382.000	22.825.000
Bankbeholdning m.m.	25.000	67.000	354.000	13.000	39.000
Likviditet	25.548.000	25.343.000	23.924.000	23.395.000	22.864.000
Indeks	100,00	99,20	93,64	91,57	89,49

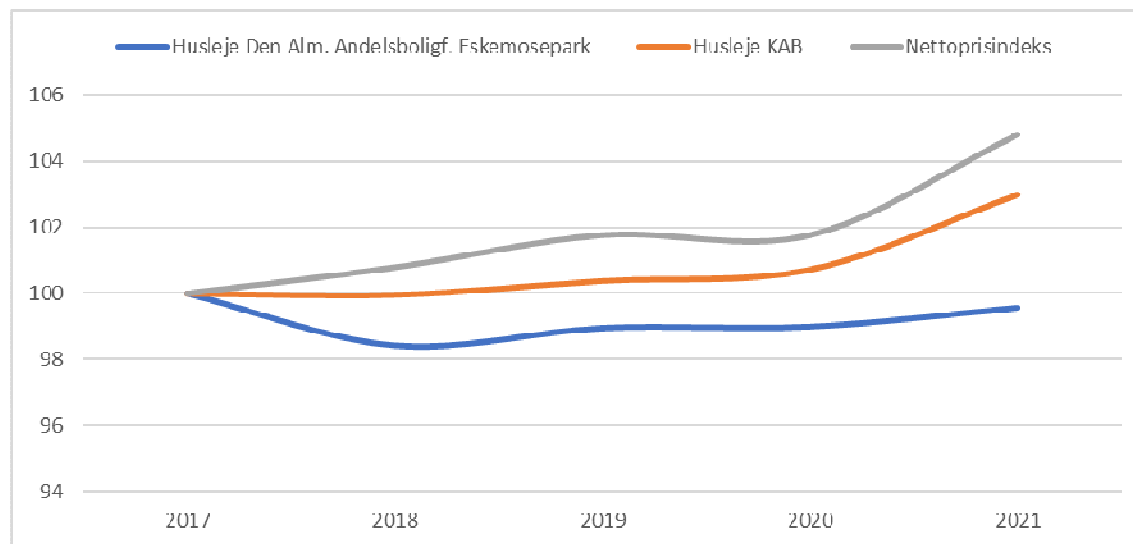
Tabel 4: Udvikling i dispositionsfond

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2017	2018	2019	2020	2021
Dispositionsfond	10.694.000	11.588.000	12.041.000	12.054.000	13.099.000
Indeks	100	108,36	112,60	112,72	122,49

Tabel 5: Ind- og udflytninger ift. Boliglejermål

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2017	2018	2019	2020	2021
Udlejninger (%)	5,65%	5,24%	5,65%	6,45%	6,85%
Fraflytninger (%)	7,66%	6,45%	6,85%	5,65%	8,87%
*Udlejningsrate	0,74	0,81	0,82	1,14	0,77

Tabel 6: Udvikling i huslejen



Kommentarer til de økonomiske forhold

Det er et velfungerende selskab med en pæn formue.

1. Personaleforhold

Er nævnt på side 2.

2. Effektiviseringspotentiale

Andelsboligforeningen Eskemosepark arbejder med at effektivisere driften, og udnytte de muligheder det giver. Organisationsbestyrelsen har valgt fortsætte med fokus på følgende temaer:

Effektiv ejendomsdrift

- Udnyttelse af medarbejderressourcer og egen udførelse af serviceopgaver i boligerne.

Fokus på øget henlæggelserne

Vedligeholdelse af afdelingens bygninger, herunder fokus på energioptimeringer

- Optimeringer på ejendommens varmecentral, CTS
- Afvikling af gaskomfur i boligerne
- Hulfursisolering
- LED belysning

Ny affaldsløsning med et mindre forbrug af medarbejderressourcer

Ombygning af den tidligere daginstitution til boliger og fælleslokale

Fokus på indhentning af priser/tilbud inden igangsættelse af vedligeholdelsesarbejder

Ydermere har Landsbyggefondens opgjort effektiviseringspotentialet for Eskemosepark. Tabel 7 er trukket fra Landsbyggefondens hjemmeside om effektivitetstal pr. den 25. marts 2022.

Tabel 8: Besparelspotentiale for afdelinger

Afdelingsnavn	Stamdata	Faktiske driftsudgifter i kr. pr. m ²							Besparelspotentiale i kr. pr. m ²						
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Eskemosepark I	Antal m ² 7448	571	585	597	522	502	510	520	139	147	148	68	39	39	42

Eskemosepark II	7480	515	543	550	528	497	493	518	84	105	101	74	35	23	41
Eskemosepark III	3400	457	465	471	453	423	425	438	26	27	22	-1	-40	-45	-40
Eskemosepark V	1511	456	445	423	354	356	386	415	24	7	-25	-100	-107	-84	-63

Kilde: Landsbyggefondens effektiviseringstal

3. Sammenfatning af egenkontrol

Udviklingen for Andelsboligforeningen er tilfredsstillende.

Det stiller dog også krav til en meget stram økonomisk styring af selskabet. Arbejdskapitalens og dispositionsfondens udvikling vurderes at være tilfredsstillende.

Selskabet oplever ingen udlejningsproblemer, og det er få fraflytninger, hvilket giver stabilitet i afdelinger og minimerer omkostningerne.

4. Driftsberetning fra afdelingerne

48001 Eskemosepark I

Resultatopgørelsen balancerer med 7.940.398 kr. og slutter med et underskud på 324.874 kr., som overføres til opsamlet resultat. Årsagen til underskuddet er negativt afkast på Eskemoseparks fællesforvaltning. Samtidig har afdelingen overført lejeindtægter for pulterrum til Eskemosepark II og III for årene 2018 og 2021.

Status balancerer med 37.181.309 kr.

48002 Eskemosepark II

Resultatopgørelsen balancerer med 8.475.242 kr. og slutter med et underskud på 704.758 kr., som overføres til opsamlet resultat. Årsagen til underskuddet er en aftalt afskrivning på tagarbejdet på erhvervslejemålene. Dette modsvares af, at der ikke var budgettet med indeksregulering af erhvervsleje og at afdelingen har modtaget lejeindtægt for pulterrum for årene 2018-2021.

Status balancerer med 32.747.706 kr.

48003 Eskemosepark III

Resultatopgørelsen balancerer med 3.437.830 kr. og slutter med et underskud på 69.784 kr., som overføres til opsamlet resultat. Årsagen til underskuddet er negativt afkast på Eskemoseparks fællesforvaltning. Dette opvejes delvist af lejeindtægter for pulterrum i perioden 2018 til 2021.

Status balancerer med 19.498.572 kr.

48006 Eskemosepark V

Resultatopgørelsen balancerer med 1.861.673 kr. og slutter med et underskud på 26.643 kr., som overføres til opsamlet resultat. Årsagen til underskuddet er negativt afkast på Eskemoseparks fællesforvaltning. Dette modregnes delvis af at der blev opkrævet leje til forbedringsarbejdet udskiftning af vinduer, altan- og hoveddøre og det var ikke indregnet i budgettet.

Status balancerer med kr. 21.460.075.

Sideaktivitet

Status balancerer med 20.000 kr.

5. Økonomisk resultat

Aktivitet

Boligorganisationens aktivitet består i at udøve almen boligvirksomhed såsom udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter samt tilgodese beboernes interesser og varetage boligorganisationen og dens afdelingers anliggender bedst muligt.

Derudover skal boligorganisationen sikre en forsvarlig drift samt rationelle administrationsmetoder, så forvaltningsudgifterne søges holdt på lavest muligt niveau.

Afdelingernes regnskaber:

Afdelingernes regnskaber er godkendt af afdelingsbestyrelserne.

Revisionsbemærkninger:

Ingen bemærkninger.

Driftsbudgetter:

De enkelte afdelingers driftsbudgetter er godkendt på de obligatoriske budgetmøder samt af boligorganisationens bestyrelse.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb:

Der er fra balancerdagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet for boligorganisationen og dens afdelinger.

Økonomiske nøgletal

1. Underskud i boligafdelingerne (konti 210 og 407)							
Finans-enhed	Afdelingsnavn	2019		2020		2021	
		Konto 210 (Kr./m ²)	Konto 407 (Kr./m ²)	Konto 210 (Kr./m ²)	Konto 407 (Kr./m ²)	Konto 210 (Kr./m ²)	Konto 407 (Kr./m ²)
48001	Eskemosepark I	0	-91	0	-81	-31	-26
48002	Eskemosepark II	0	-155	0	-171	-81	-40
48003	Eskemosepark III	0	-258	0	-240	-7	-169
48004	Eskemosepark Børneinst.	0	0	0	0	0	0
48006	Eskemosepark V	0	-168	0	-140	-13	-59

2. Huslejeudvikling i familieboliger (konto 201)							
Finans-enhed	Afdelingsnavn	2019		2020		2021	
		Kr./m ²	Indeks	Kr./m ²	Indeks	Kr./m ²	Indeks
48001	Eskemosepark I	959	100	959	100	959	100
48002	Eskemosepark II	793	100	793	100	793	100
48003	Eskemosepark III	864	100	864	100	864	100
48004	Eskemosepark Børneinst.	0	100	0	0	0	0
48006	Eskemosepark V	1.069	100	1.069	100	1.135	106

3. Henlæggelsesniveau – planlagte og periodiske vedligehold (konti 120 & 401)							
Finans-enhed	Afdelingsnavn	2019		2020		2021	
		Konto 120 (Kr./m ²)	Konto 401 (Kr./m ²)	Konto 120 (Kr./m ²)	Konto 401 (Kr./m ²)	Konto 120 (Kr./m ²)	Konto 401 (Kr./m ²)

48001	Eskemosepark I	262	825	295	818	295	818
48002	Eskemosepark II	247	828	294	757	321	806
48003	Eskemosepark III	279	1.574	353	1.575	353	1.676
48004	Eskemosepark Børneinst.	0	0	0	0	0	0
48006	Eskemosepark V	298	1.995	334	2.077	334	2.266

4. Tab ved fraflytning (konto 130)

Finans- enhed	Afdelingsnavn	2019		2020		2021	
		Kr./lejemålsenhed		Kr./lejemålsenhed		Kr./lejemålsenhed	
48001	Eskemosepark I	284,44		597,12		42,85	
48002	Eskemosepark II	455,04		1.475,75		168,16	
48003	Eskemosepark III	2,44		29,63		0,00	
48004	Eskemosepark Børneinst.	0,00		0,00		0,00	
48006	Eskemosepark V	-17,28		3.574,00		-461,39	

5. Drifts- og administrationsudgifter

Fordeling af omkostninger	2019		2020		2021	
	Kr./Lejemåls enhed	Indeks	Kr./Lejemåls enhed	Indeks	Kr./Lejemåls enhed	Indeks
Boligorganisation (konto 501 - 530)	730	100	743	102	748	103
Administrationsbidrag til KAB (konto 512)	5.085	100	5.086	100	5.109	100
Administration i afdelinger (Konti 114+119)	8.671	100	10.011	115	10.265	118
I alt	14.487	100	15.840	109	16.123	111

6. Administration, drift, vedligehold og forbedring pr. bolig/m²

Finans- enhed	Afdelingsnavn	2019		2020		2021	
		pr. m ²	Indeks	pr. m ²	Indeks	pr. m ²	Indeks
48001	Eskemosepark I	677	100	728	108	732	108
48002	Eskemosepark II	581	100	652	112	809	139
48003	Eskemosepark III	605	100	691	114	695	115
48004	Eskemosepark Børneinst.	0	100	0	0	0	0
48006	Eskemosepark V	636	100	726	114	733	115

Udlejning og ventelister

7. Udlejninger

Finans- enhed	Afdelingsnavn	Familieboliger				Ældreboliger				Ungdomsboliger			
		2019	2020	2021	Diff. (%)	2019	2020	2021	Diff. (%)	2019	2020	2021	Diff. (%)
48001	Eskemosepark I	7	3	10	43	0	0	0	0	0	0	0	0
48002	Eskemosepark II	3	4	4	33	0	0	0	0	0	0	0	0
48003	Eskemosepark III	1	3	0	-100	0	0	0	0	0	0	0	0

48004	Eskemosepark Børneinst.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
48006	Eskemosepark V	3	5	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Beretningen indstilles til godkendelse af repræsentantskabet den 30. maj 2022.