



Organisationsbestyrelsens beretning 1. oktober 2020 – 31. marts 2021

Samt bilagene:

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

Organisationsbestyrelsen og suppleanter

Organisationsbestyrelsen har i perioden bestået af følgende:

Bjarke Christensen (formand), Curt Carlsen, Anette Fongemie, Anne-Marie Hansen, Henrik Baltzer Pedersen (næstformand), Ulla Hansen, Claus Hansen og suppleanten Adelina Desteny Achen.

På generalforsamlingen d. 19. oktober valgte Tine Jensen og Henning F. Nielsen ikke at genopstille. I stedet for blev Ulla og Claus Hansen valgt.

Vi har afholdt 5 organisationsbestyrelsesmøder/forretningsudvalgsmøder samt diverse udvalgsmøder. Disse er beskrevet under de enkelte punkter.

Vore ansatte på ejendomskontoret

Driftsleder Helle Schliemann

Driftslederassistent Peter Hansen

Serviceassistent Jesper Von Thun

Serviceassistent Jens Olsen

Rengøringsassistent Leva Abola

KAB og dens medarbejdere for Eskemosepark

Kundechef Lone Skriver

Driftschef Sussi Cohn

Økonomimedarbejder Morten Madsen

Organisationsbestyrelsen har haft følgende udvalg i perioden:

Aktivitetsudvalget

Bjarke

Ombygning af daginstitutionen

Bjarke, Henrik, Helle samt Lone Skriver og Sussi Cohn

Projektleder Carina Borum 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, Anette, Anne Marie, Ulla, Mai-Britt Wadum (beboer) og Eva Lundberg (beboer)

Grønt miljøudvalg

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

"Mig og min Nabo"

Anne Marie, Anette og Ulla

Vedtægtsudvalget

Mikael Randløv (beboer), Jens Gade (beboer), Bjarke og Lone Skriver.

Sammenlægning af afdelingerne

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

Projekt RUM'lighed

Kirsten Rasmussen (beboer), Helle og Peter

Fugtige gulve i afdeling I

Bjarke, Helle og Sussi

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.

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

Organisationsbestyrelses- forretningsudvalgsmøder

Der har i perioden kun været holdt 3 organisationsbestyrelsesmøder, grundet forsamlingsforbuddet på mere end 5 personer.

Da forsamlingsforbuddet på 5 personer trådte i kraft i december besluttede organisationsbestyrelsen d. 5. januar, at nedsætte et forretningsudvalg til, at sørge for at arbejdet i organisation Eskemosepark kan fortsætte nogenlunde som normalt.

Forretningsudvalget består af formand, næstformand, et yderligere organisationsbestyrelsesmedlem, driftsleder/driftslederassistent, kundechef og driftschef fra KAB. Disse 6 holder møder via Teams minimum en gang om måneden.

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

Forretningsudvalget beføjelser, vil når alle kan mødes igen, blive skrevet ind i organisationsbestyrelsens forretningsorden.

Beretning fra Ejendomskontoret:

Af væsentlige udførte opgaver i perioden, kan nævnes følgende:

Daglige beboeropgaver.

Ugentlig dagrenovation samt oprydning i Miljøgården.

Der har været 11 flyttelejligheder.

Snerydning samt saltning, er der brugt en del mere tid på sammenlignet med de foregående år.

Div. møder omkring ny affaldshåndtering.

Radiatormålerne i alle lejemål er blevet udskiftet, i december 2020.

Fælles vandmålere er blevet udskiftet til fjernaflæsnings målere, i december 2020.

Slib af terrazzo i vaskerierne marts 2021.

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.

Oprydning i Cykelskure, cykelstativer, opgange og de grønne områder

I lighed med tidligere gennemførte de ansatte denne oprydning i uge 46.

Der måtte endnu engang fjernes mange effekter, der blev bragt til oplagringspladsen ved ejendomskontoret.

I forbindelse med denne oprydning, var der nogle beboere der ikke talte særlig pænt til vore ansatte.

Dette er helt uacceptabelt, og noget der fremover ikke vil blive tolereret.

De passer bare det arbejde som de er ansat til.

Hvis ikke den tone bliver ændret, vil der fremadrettet blive givet en skriftlig advarsel, fra juridisk afdeling i KAB, til de pågældende beboere.

Det er ikke rimeligt de bliver bebrejdet og skældt ud fordi de fjerner ikke afmærkede ting, og ulovligt henstillede ting fra de berørte steder.

Derfor blev der efterfølgende omdelt en skrivelse til alle beboere, der nærmere beskrev hvad der ikke må anbringes/henstilles i de berørte steder.

Dette skal alle efterleve i henhold til vores husorden, og de i bygningsreglementet beskrevne ting i henhold til brandreglerne.

Hvis vi får besøg af den tilsynsførende myndighed, og de opdager, at vi ikke overholder brandreglerne i bygningsreglementet, kan organisationsbestyrelsen (formanden) blive tildelt en bøde, som beboerne i den sidste ende kommer til, at betale via huslejen.

Beboer aktivitetsudvalg

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

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 stadigvæk husstandsomdelt til alle beboere.

Arbejdet med installationen af vores eget bolignet, fra Bolignet-Aarhus, blev færdig d. 12. juni 2020. Alt det informationsarbejde, der var planlagt med møder under og efter, måtte desværre delvis aflyses på grund af den igangværende Covid-19 pandemi.

Til trods for disse vanskeligheder, har rigtig mange beboerne tilsluttet sig tilbuddet på billigt internet. Derudover er der en del der også har tilkøbt sig TV.

Der blev d. 10. marts holdt et statusmøde med Jesper fra Bolignet-Aarhus.

Her blev der bl.a. talt om noget ekstraarbejde, som vi har efterfølgende bestilt.

Årsagen til det ekstraarbejde skal ses i lyset af, at strømforsyningen til anlægget skal flyttes til et mindre følsomt område.

På generalforsamlingen d. 23. oktober blev det besluttet, af oprette nyhedsmail gruppe her i Eskemosepark. nyheder@eskemosepark.dk

Den bliver sat i gang i løbet af 2021, når der forhåbentlig er faldet lidt mere ro over Covid-19 situationen.

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.

Når vi får ændret vedtægterne betyder det også, at dem som har tilkendegivet, at de vil modtage digital post, kan blive fritaget for, at modtage husstandsomdelte skrivelser. De kan i stedet for blive sendt digitalt. Det betyder, at nogle vil modtage det digitalt, medens andre stadigvæk vil modtage det i deres postkasse.

Der er en udfordring i hvordan vi så sikre, at alle modtager nødvendig post.

Legepladsudvalget

På generalforsamlingen d. 23. oktober besluttede beboerne, at fitnessbanen skal fjernes, og om muligt sælges til anden side.

Det er hen over vinteren lykkedes, at sælge den til KAB.
På sigt skal underlaget på legepladserne udskiftes.

Varmeregnskab 2020

Overordnet er der et overskud på beboervarmeregnskabet på 308.112,78 kr.
Hele 2020 var ligesom 2019 og 2018, det der skal forstås som forholdsvise varme år.
Dette betyder, at der på den baggrund **ikke** er planlagt nogen ændring af á conto betalingen, overordnet set i forhold til årsopgørelsen for hele Eskemosepark.

Det betyder dog ikke, at der ikke vil ske en forhøjelse, idet 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 for Norfors, 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 orienteret.
For at sikre, at I som beboere ikke får en stor efterregning i 2022 har vi besluttet, at forhøje á conto varmebidraget med 8% pr. 01.07.2021 til med 31.12.2021.

Hulmursisolering af afdeling I, II og III

Ifølge planen skulle vi i januar have påbegyndt en hulmursisoleringen i afdelingerne I, II og III.
Arbejdet blev udskudt lidt, idet vi godt ville vente på rapporten om der eventuelt er fugt i gulve og vægge i underetagen i afdeling I.

Arbejdet i afdeling II og III bliver sat i gang umiddelbart efter påske.

Dette skulle gerne medvirke til, at de tre afdelinger fremad rettet vil få et mindre varmemeforbrug.
Hvor stor effekten vil være kan vi ikke spå om, men der vil være et reduceret forbrug. En større reducere af varmemeforbruget kan ikke forventes før der er sat nye vinduer i.

Nye varmemålere på alle radiatorer

Ifølge langtidsplanen skulle alle varmemålerne på radiatorerne have været skiftet først på året i 2020, men på grund af travlhed hos Brunata blev det først gjort i december.
I forbindelse med monteringen "glemte" Brunata, at fortælle os, at de nye varmemålere tæller på en helt anden måde end de gamle.

Den viden ville vi godt have haft inden udskiftningen blev påbegyndt, så vi kunne have informeret jer om det.

Selvom de tæller væsentlig mere, har det ingen praktisk betydning for den enkeltes varmeregnskab.

Måling af fugtproblemer i underetagen i afdeling I

Hen over sommeren blev vi opmærksom på, at der kunne være fugtproblemer. Derfor blev der i efteråret iværksat en forundersøgelse af problemet.

Forundersøgelsen viste, at der måske godt kunne være et fugtproblem, som der skal ses nærmere på.

Organisationsbestyrelsen besluttede derfor, at iværksætte en nærmere undersøgelse af alle lejlighederne i underetagen.

Denne undersøgelse vil blive foretaget lige efter påske. Rapporten fra denne undersøgelse forventer vi, at have i maj måned.

Bedre skiltning ved stierne

Dette havde vi lovet skulle blive lavet i 2020, men den igangværende Covid-19 pandemi spændte ben for dette projekt. Arbejdet er derfor blevet udsat til efter sommerferien 2021.

Grønt miljøudvalg

Ny affaldsordning

Rudersdal Kommune har som bekendt indført affaldssortering pr. 1. januar 2020. Det betyder bl.a. at borgerne i Rudersdal kommune skal sortere i følgende fraktioner: Restaffald, Papir, Pap, Plastik, Glas og Metal.

Bestyrelsen har i samarbejde med KAB siden 2019 været i dialog med kommunen omkring placering af de mange nye affaldsspande. Bestyrelsen 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 været bl.a. være 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. Bestyrelsen vil dog sikre, at de midler der blev sat af i budgetterne i alle afdelinger i 2020 vil blive videreført, således at projektet kan gennemføres i 2021.

Ladestandere til el-biler.

Vi skal indenfor en overskuelig fremtid kunne tilbyde ladestandere til den voksende mængde af el-biler. Problemet for os er at vi ikke umiddelbart har strøm nok i jorden til at vi kan opstille de ladestandere, som vi forventer vil blive efterspurgt.

Vi har derfor besluttet at vi opstiller ladestandere i det tempo, som vi får lagt mere strøm ind i bebyggelsen. Da det ikke er helt billigt at indlægge mere strøm har vi valgt at gøre det over en årrække, begyndende i afdeling I. Dette arbejde bliver igangsat d. 26. april 2021.

Det skal lige bemærkes at der ikke har været forespørgsel på ladestandere endnu, men vi forventer at der i forbindelse med udvidet salg af el-biler vil opstå et behov.

I 2019 var andelen af el-biler og plugin-hybrid biler 5% af personbilmarkedet.

Disse tal er steget til ca. 20% i 2020. I de 2 første måneder af 2021, ligger tallet også på ca. 20%.

I de kommende år vil andelen stige yderligere.

Det Grønne Udvalg

På den ordinære generalforsamling 25. maj 2019, blev det lovet, at labyrinthækken, ud mod engen, ville blive klippet ned til max. 150 cm.

På bestyrelsesmødet d. 5. marts 2020 blev vi desværre nød til, at aflyse denne beskæring, idet vore grønne arealer i området var så bløde, at gartneren ikke kan køre der uden delvis, at ødelægge dem. Arbejdet blev derfor udskudt til februar/marts 2021.

Ved efterfølgende kontrolmåling af højden på hækken viser det sig, at den er klippet alt for langt ned.

Der er blevet sat Kejserkrone løg ved alle blokke, i et forsøg på, at holde mosegrise væk.

Projekt RUM'lighed

Projektet rumlighed er et nyt samarbejde som Alzheimer foreningen har startet op med Kommuner og boligforeninger i hele landet. Eskemosepark og Rudersdal kommune er kommet med i arbejdet

om at gøre Alzheimer synlig, da det er en skjult sygdom med store, følger alle, det være ægtefælle eller andre beboer.

Derfor har vi i Eskemosepark sagt ja tak til at være med til at skabe et demensvenlig boligområde. Fra Eskemosepark deltager Driftsleder Helle Schliemann, Driftslederassistent Peter Hansen og beboer Kirsten Rasmusen, fra kommune demenskoordinator Birgitte S. Grønnebæk, fra Alzheimer foreningen Projekt- og udviklingschef Ane Eckermann.

Der har ikke været så meget aktivitet i gruppen grundet COVID-19 som tog fart i marts 2020.

Der har kun været et instruktørkursus i oktober hvor ejendomskontoret deltog.

Der har været et onlinemøde i januar hvor man besluttede at starte forfra når det er muligt.

I marts 2021 har der været afholdt et webinar for at udveksle erfaringer med hvor langt man er kommet med tingene.

I fremtiden kommer der en "demensuge 2021" som bliver uge i 19 fra den 10-16 maj.

Vi vil prøve at sammen med det grønne udvalg gå en markvandring i maj måned, for at finde ud af hvad der kan gøres bedre,

Så det kan blive let genkendelig for mennesker der har det svært genkende hvor de er, med forbehold for COVID-19.

Projekt "Mig og min nabo"

CAFE

Der har desværre været meget få mødedage på grund af forsamlingsforbuddet. Da det blev sat ned til max. 10 personer kunne det lige lade sig gøre, at gennemføre møderne, men da det blev sat ned til max. 5, blev vi enige om, at lukke ned indtil man må mødes mindst 10 igen.

De dage hvor det har været muligt, at gennemføre møderne har der vanen tro været en rigtig god stemning.

Da man i november blev klar over, at div. julespisnings arrangementer var blevet aflyst, fik Hanne E. Rasmussen den lysende ide, at lave et julespisnings arrangement for Eskemoseparks beboere med max. 10 personer og mad udefra.

Hanne forelagde ideen for organisationsbestyrelsen, som omgående bakkede ideen op. Udover moralsk at bakke ideen op, bevilgede organisationsbestyrelsen også et tilskud, således, at arrangementet kunne gennemføres med en treretters menu med tilhørende drikkevarer samt kaffe, chokolade m.v. for kun 100 kr. pr. person.

Der skal lyde en megastor tak til Hanne for dette initiativ.

Når vi får vores beboerhus kan der laves rigtig mange spisearrangementer for beboerne.

Vi er klar til at, byde alle velkommen igen, når forholdene tillader det.

Skulle du have spørgsmål i den forbindelse kan du skrive til cafe@eskemosepark.dk eller ringe på 40 48 96 69, så vil du blive kontaktet af en fra teamet.

Vedtægtsudvalget

Der har ikke været afholdt møder i perioden.

Daginstitutionen og dens fremtid

Der arbejdes med planerne og økonomien i forhold til en ombygning af børneinstitutionen.

Børneinstitutionen skal ombygges til boliger, og til et fælleslokale for alle beboerne i Eskemosepark.

Det indledende arbejde tager meget længere tid, end det oprindeligt var forudsat, da det rent økonomisk er svært at få projektet til at hænge sammen. Der arbejdes med 3 modeller, den ene model er en nedrivning og opførelse af nybyggeri, den anden model er bevaring dog med nyt tag, og

den tredje model er bevaring også af taget. Kommunen har ønsket en løsning, hvor ejendommen bevares og ombygges herunder taget.

Kommunen har hen over sommeren besluttet at taget ikke skal bevares.

Lige nu arbejdes der på det endelige projekt som skal sendes til godkendelse i kommunen.

Rudersdal kommune

Styringsdialog møde

Som noget nyt blev mødet afholdt digitalt.

Vi gennemgik overordnet set regnskab 2019, henlæggelser og vedligeholdelse. Der var kun ros fra kommunens side. Alt er i den skønneste orden.

Derudover talte vi om ombygningen af daginstitutionen og den manglende dialog med kommunen og vores manglende affaldsløsning.

Med hensyn til affaldsløsningen lovede Henriette (Rudersdal Kommune), at tage fat i forvaltningen. Efterfølgende er der så kommet lidt gang i dialogen.

Boligaftalen

Der har i periode været afholdt et møde d. 2. oktober.

Boligaftalens indhold blev gennemgået uden bemærkningen fra Eskemoseparks side.

I det store og hele virker den meget tilfredsstillende.

Næste møde er aftalt til d. 9. april.

Spar og Gourmet

Spar

Det daglige samarbejde kører uden problemer.

Købmanden (Henrik) har fortalt, at en større ombygning, inden for ved kasseområdet, vil blive foretaget i løbet af sommeren. I den forbindelse vil der blive åbnet op igen, for fremstilling og salg af brød, kager m.v.

Gourmet

Den nye lejer har vi fået en rigtig god dialog med.

Sammenlægning af afdelingerne

Det planlagte arbejde er desværre gået helt i stå, idet vi ikke kan mødes på grund af den igangværende Corona epidemi.

Vi håber dog, at når flertallet af befolkningen er vaccineret, og vi igen må mødes fysisk, at genoptage arbejdet.

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 besluttede beboerne på generalforsamlingen d. 23. oktober. Årsagen til denne beslutning var, at organisationsbestyrelsen havde stillet forslag om en nyhedsmail gruppe. Denne vil blive sat i værk hurtigst muligt efter nytår.

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

Budgetlagte og planlagte opgaver i 2020/21

*Etablering af mere strøm i afdeling I. Dette arbejde starter i april 2021 i U-blokken.
Etablering af strømforsyning til en dobbelt ladestander for El-biler.*

*Der er 2 årsager til dette projekt. Mulighed for mere strøm i lejlighederne, således at vi kan følge med i kravet til udskiftning af gaskomfurer til elkomfurer.
Det samlede arbejde, for hele Eskemosepark, er først tilendebragt om ca. 4 – 5 år.*

Udskiftning af 50 stk. sandfangs brønde.

Slibning af terrazzogulvet og maling i de 58 stk. vaskerier.

Udskiftning af facade plader på værksted, samt nyt komplet kabelinstallation i værksted.

Pudse garager op indvendig. (2022)

Opsætning af bedre skiltning ved gangstierne, samt i den forbindelse opsætning af Nabohjælp skilte.

Ny affalds håndtering.

Vedligeholdelse af de grønne områder.

Flytning af internetstik til egen face i opgangene og i rackskab.

Udskiftning af fuger på facader/gavle og altaner.

Opstart af projekt fugtige gulve i afdeling I den 12 april.

Udskiftning af 38 IQ undercentraler i bøjlerum. . (Rummet hvor varme og varmt vand bliver fordelt fra)

Hulmursisolering i afdeling I, II og III.

Udskiftning af fuger på facader og gavle på pizzeria.

Ombygning af daginstitutionen.

Udskifte vinduer i bøjlerum i afdeling I og II. (Rummet hvor varme og varmt vand bliver fordelt fra)

Ny asfalt på sti 4-34

Sammenlægning af afdelingerne.

Mundtligt tillæg fremsagt på generalforsamlingen.

De grønne områder

Vi er i øjeblikket i dialog med 2 grundejerforeninger omkring beskæring/fældning af træer. Det drejer sig om den grundejerforening der støder op til vores Miljøgård, og den ligger over for nr. 4 – 10, ud mod Ravsnæsvej.

De har nogle ønsker som organisationsbestyrelsen/ejendomskontoret ikke umiddelbart kan sige ja til.

Specielt den omkring Miljøgården, kræver en godkendelse på et ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling II, ligesom det efterfølgende skal godkendes af Byplan, og med en eventuel efterfølgende ændring af lokalplanen.

Alle træer der har en diameter på mindst 40 cm der står i vores område er omfattet af lokalplanen.

En gang i eftersommeren/tidlig efterår indkalder vi de berørte beboere i afdeling II til ekstraordinært afdelingsmøde. Hvilket vil sige nr. 20 – 34.

Om det også bliver nødvendigt med nr. 4 – 10 er for tidligt at sige.

Her kræver det i første omgang yderligere dialog med ejerforeningen lægehuset og os.

På organisationsbestyrelsens vegne

*Bjarke Jul Christensen
Formand*

Egenkontrol

Jævnfør Driftsbekendtgørelsen stilles der krav om, at boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende kvalitet og effektivitet under hensyn til almenlovens formål og målsætninger.

Nøgletal til bestyrelsens beretning

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2016	2017	2018	2019	2020
Egenkapital	12.596.000	14.175.000	15.179.000	15.758.000	15.170.000
Passiver	30.624.000	33.381.000	33.411.000	32.095.000	32.323.000
Soliditetsgrad	41,13	42,46	45,43	49,10	46,93
Indeks	100,00	103,24	110,45	119,37	114,10
Soliditetsgrad*	28,61	27,08	25,17	25,09	24,08

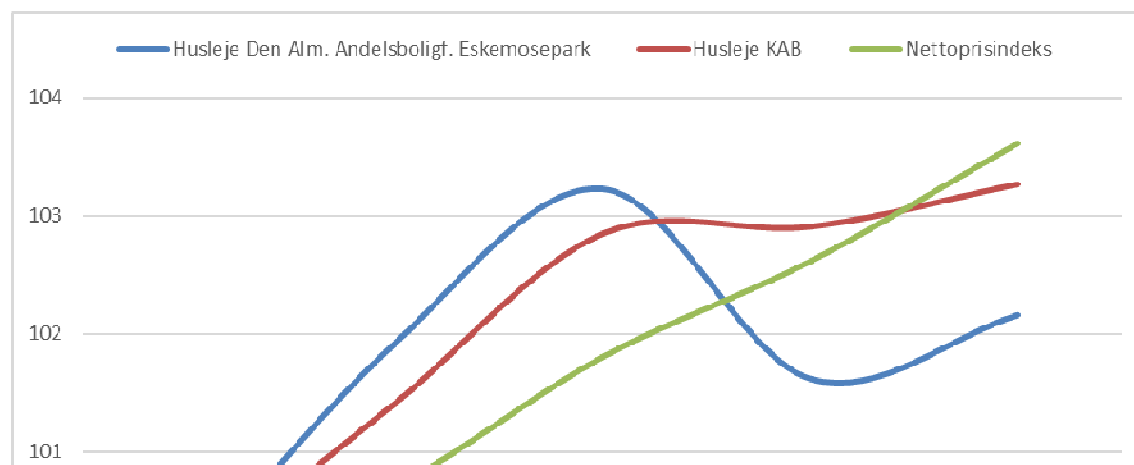
* KAB gennemsnit

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2016	2017	2018	2019	2020
Arbejds kapital	3.015.000	3.281.000	3.391.000	3.518.000	2.916.000
Indeks	100,00	108,82	112,47	116,68	96,72

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2016	2017	2018	2019	2020
Værdipapirer	23.433.000	25.523.000	25.276.000	23.570.000	23.382.000
Bankbeholdning m.m.	777.000	25.000	67.000	354.000	13.000
Likviditet	24.210.000	25.548.000	25.343.000	23.924.000	23.395.000
	0	0	0	0	0
Indeks	100,00	105,53	104,68	98,82	96,63

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2016	2017	2018	2019	2020
Dispositionsfond	9.381.000	10.694.000	11.588.000	12.041.000	12.054.000
Indeks	100	114,00	123,53	128,36	128,49

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2016	2017	2018	2019	2020
Udlejninger (%)	4,84%	6,45%	5,24%	6,45%	6,45%
Fraflytninger (%)	7,66%	7,66%	6,45%	6,85%	5,65%
*Udlejningsrate	0,63	0,84	0,81	0,94	1,14



1. Økonomisk styringsrapport

Som bilag 1 til årsberetningen vedlægges den økonomiske styringsrapport for Andelsboligforeningen Eskemosepark.

2. Personaleforhold

Er nævnt under beretningen.

3. Effektiviseringspotentiale

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

- Drift af afdelingerne
- Effektiv udnyttelse af medarbejderressourcer og udførelse af serviceopgaver i boligerne
- Fokus på henlæggelserne
- Vedligeholdelse og fornyelse af bygninger og anlæg herunder el
- Ombygning af børneinstitutionen til boliger og fælleslokale
- Ny optimal affaldsløsning
- Fokus på indhentning af priser/tilbud før arbejder igangsættes

Organisationsbestyrelsen drøfter, hvor mange serviceopgaver som medarbejderne kan udføre i boligerne, så der kan spares på håndværkerudgifter. Dette skal sammenholdes med bemanningen i selskabet.

Ydermere har Landsbyggefonden opgjort effektiviseringspotentialet for Andelsboligforeningen Eskemosepark. Tabel 7 er trukket fra Landsbyggefondens hjemmeside om effektivitetstal pr. den 23. april 2021.

Tabel 7: Besparelspotential for afdelinger

Afdelingsnavn	Stamdata	Faktiske driftsudgifter i kr. pr. m ²						Besparelspotentiale i kr. pr. m ²					
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	Antal m ²												
Eskemosepark I	7.448	571	585	597	522	502	510	139	147	148	68	39	39
Eskemosepark II	7.480	515	543	550	528	497	493	84	105	101	74	35	23
Eskemosepark III	3.400	457	465	471	453	423	425	26	27	22	-1	-40	-45
Eskemosepark V	1.511	456	445	423	354	356	386	24	7	-25	-100	-107	-84

De faktiske driftsudgifter viser boligafdelingernes udgifter på baggrund af regnskabstal. Besparelspotentialet viser det potentiale, der er for effektiviseringer, når der bl.a. korrigeres for prisudviklingen siden 2014 samt den bedste case (mest effektive boligafdeling) i regionen. Det skal yderligere tilføjes, at indeværende års regnskabstal for Eskemosepark ikke indgår i opgørelsen.

Tallene for Eskemosepark III og V er negative, hvilket betyder, at afdelingerne helt generelt klarer sig bedre end de afdelinger, der benchmarkes op imod.

Tallene for Eskemosepark I og II er positive og betyder der fortsat er et besparelspotentiale i forhold til de afdelinger, der benchmarkes op imod. Tallene for 2019 er dog væsentlig reduceret i forhold til 2014, og der er også reduceret i forhold til 2018. Afdelingerne er derfor inde i en meget positiv udvikling.

4. *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 der er meget få fraflytninger, hvilket giver stabilitet i afdelingerne og minimerer omkostningerne.

5. *Andelsboligforeningen Eskemoseparks økonomiske resultat*

48000 Den almene Andelsboligforening Eskemosepark

Resultatopgørelsen balancerer med 4.392.792 kr. og slutter med et overskud på 123.208 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 32.332.399 kr.

Selskabets dispositionsfond udgør inklusive renter 12.054.246 kr.

6. *Driftsberetning fra afdelingerne*

6.1 Afdelingernes resultat

48001 Eskemosepark I

Resultatopgørelsen balancerer med 7.625.779 kr. og slutter med et overskud på 68.759 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 39.011.979 kr.

48002 Eskemosepark II

Resultatopgørelsen balancerer med 7.397.169 kr. og slutter med et overskud på 89.426 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 34.334.923 kr.

48003 Eskemosepark III

Resultatopgørelsen balancerer med 3.424.811 kr. og slutter med et overskud på 159.612 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 19.446.847 kr.

48006 Eskemosepark V

Resultatopgørelsen balancerer med 1.765.909 kr. og slutter med et overskud på 7.581 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med kr. 21.637.367

Sideaktivitet

Status balancerer med 20.000 kr.

6.2 Godkendelse af afdelingsregnskaber

Afdelingernes regnskaber er godkendt af organisationsbestyrelsen.

Bemærk, at der på bestyrelsesmødet er forelagt særskilte nøgletal udvisende de enkelte afdelingers resultater for henholdsvis huslejudvikling, forbrug af indvendige vedligeholdelsesmidler, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse samt opgørelse af tab ved fraflytning/lejeledighed etc.

Afdelingernes regnskaber har ikke givet anledning til forbehold i revisionspåtegningen.

7. Revisionsbemærkninger

Ingen bemærkninger.

8. Egenkontrol

Egenkontrol

Jævnfør Driftsbekendtgørelsen stilles der krav om, at boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udfører god økonomistyring og egenkontrol samt løbende kvalitet og effektivitet under hensyn til almenlovens formål og målsætninger.

Nøgletal til bestyrelsens beretning

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2016	2017	2018	2019	2020
Egenkapital	12.596.000	14.175.000	15.179.000	15.758.000	15.170.000

Passiver	30.624.000	33.381.000	33.411.000	32.095.000	32.323.000
Solidsitetsgrad	41,13	42,46	45,43	49,10	46,93
Indeks	100,00	103,24	110,45	119,37	114,10
Solidsitetsgrad*	28,61	27,08	25,17	25,09	24,08

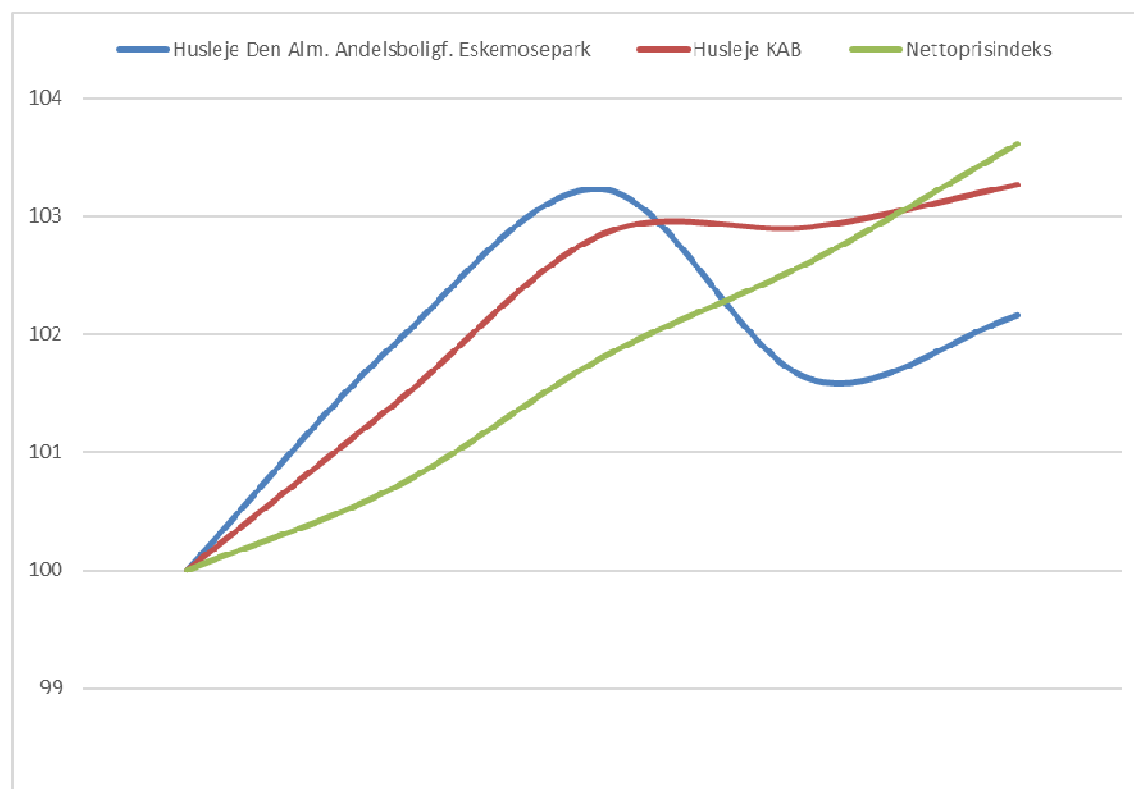
* KAB gennemsnit

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2016	2017	2018	2019	2020
Arbejdskapital	3.015.000	3.281.000	3.391.000	3.518.000	2.916.000
Indeks	100,00	108,82	112,47	116,68	96,72

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2016	2017	2018	2019	2020
Værdipapirer	23.433.000	25.523.000	25.276.000	23.570.000	23.382.000
Bankbeholdning m.m.	777.000	25.000	67.000	354.000	13.000
Likviditet	24.210.000	25.548.000	25.343.000	23.924.000	23.395.000
	0	0	0	0	0
Indeks	100,00	105,53	104,68	98,82	96,63

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2016	2017	2018	2019	2020
Dispositionsfond	9.381.000	10.694.000	11.588.000	12.041.000	12.054.000
Indeks	100	114,00	123,53	128,36	128,49

Den Alm. Andelsboligf. Eskemosepark	2016	2017	2018	2019	2020
Udlejninger (%)	4,84%	6,45%	5,24%	6,45%	6,45%
Fraflytninger (%)	7,66%	7,66%	6,45%	6,85%	5,65%
*Udlejningsrate	0,63	0,84	0,81	0,94	1,14



9. Økonomiske nøgletal

Økonomiske nøgletal

1. Underskud i boligafdelingerne (konti 210 og 407)							
Finans-enhed	Afdelingsnavn	2018		2019		2020	
		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	Eskemosepar k I	0	-60	0	-91	0	-81
48002	Eskemosepar k II	0	-82	0	-155	0	-171
48003	Eskemosepar k III	0	-184	0	-258	0	-240
48004	Eskemosepar k Børneinst.	0	0	0	0	0	0
48006	Eskemosepar k V	0	-139	0	-168	0	-140

2. Huslejudvikling i familieboliger (konto 201)							
Finans-enhed	Afdelingsnavn	2018		2019		2020	
		Kr./m ²	Indeks	Kr./m ²	Indeks	Kr./m ²	Indeks
48001	Eskemosepar k I	959	100	959	100	959	100
48002	Eskemosepar k II	784	100	793	101	793	101
48003	Eskemosepar k III	864	100	864	100	864	100
48004	Eskemosepar k Børneinst.	0	100	0	0	0	0
48006	Eskemosepar k V	1.045	100	1.069	102	1.069	102

3. Henlæggelsesniveau - planlagte og periodiske vedligehold (konti 120 & 401)							
Finans-enhed	Afdelingsnavn	2018		2019		2020	
		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	Eskemosepar k I	262	848	262	825	295	818

48002	Eskemosepar k II	247	903	247	828	294	757
48003	Eskemosepar k III	265	1.595	279	1.574	353	1.575
48004	Eskemosepar k Børneinst.	0	0	0	0	0	0
48006	Eskemosepar k V	298	1.859	298	1.995	334	2.077

4. Tab ved fraflytning (konto 130)

Finans-enhed	Afdelingsnavn	2018		2019		2020	
		Kr./lejemålsenhed		Kr./lejemålsenhed		Kr./lejemålsenhed	
48001	Eskemosepar k I	409,03		284,44		597,12	
48002	Eskemosepar k II	0,23		455,04		1.475,75	
48003	Eskemosepar k III	0,00		2,44		29,63	
48004	Eskemosepar k Børneinst.	0,00		0,00		0,00	
48006	Eskemosepar k V	6,29		-17,28		3.574,00	

5. Drifts- og administrationsudgifter

Fordeling af omkostninger	2018		2019		2020	
	Kr./Lejemålsenhed	Indeks	Kr./Lejemålsenhed	Indeks	Kr./Lejemålsenhed	Indeks
Boligorganisation (konto 501 - 530)	670	100	730	109	743	111
Administrationsbidrag til KAB (konto 512)	5.354	100	5.085	95	5.086	95
Administration i afdelinger (Konti 114+119)	9.341	100	8.671	93	10.011	107
I alt	15.364	100	14.487	94	15.840	103

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

Finans-enhed	Afdelingsnavn	2018		2019		2020	
		pr. m ²	Indeks	pr. m ²	Indeks	pr. m ²	Indeks
48001	Eskemosepar k I	690	100	677	98	728	106
48002	Eskemosepar k II	597	100	581	97	652	109
48003	Eskemosepar k III	597	100	605	101	691	116
48004	Eskemosepar k Børneinst.	0	100	0	0	0	0
48006	Eskemosepar k V	638	100	636	100	726	114

Udlejning og ventelister

7. Udlejninger													
Finans-enhed	Afdelingsnavn	Familieboliger				Ældreboliger				Ungdomsboliger			
		2018	2019	2020	Diff . (%)	2018	2019	2020	Diff . (%)	2018	2019	2020	Diff . (%)
48001	Eskemosepark I	5	8	3	-40	0	0	0	0	0	0	0	0
48002	Eskemosepark II	7	4	4	-43	0	0	0	0	0	0	0	0
48003	Eskemosepark III	0	1	3	0	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	1	3	5	40	0	0	0	0	0	0	0	0