

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 1. december 2021
Udsendt den 24. november 2021

Beretning for Herlev Boligselskab 1. juli 2020 – 30. juni 2021

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 1. december 2021
Udsendt den 24. november 2021

Indholdsfortegnelse

1. Beretning ved formanden	3
2. Egenkontrol	7
2.1 Økonomiske nøgletal	9
2.2 Økonomisk styringsrapport.....	10
2.3 Personaleforhold	13
2.4 Effektiviseringspotentiale.....	13
2.5 Sammenfatning af egenkontrol.....	13
3. Driftsberetning fra afdelingerne.....	14
4. Økonomisk resultat	20

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 1. december 2021
Udsendt den 24. november 2021

1. Beretning ved formanden

Repræsentantskabsmødet bliver i år afholdt onsdag den 1. december 2021, og i lighed med sidste år befinder vi os stadig i en speciel situation, da vi fortsat er påvirket af, at den frygtelige sygdom Covid-19 er i vores samfund. Hvordan det kommer til at gå i løbet af efteråret og vinteren, kan vi kun gisne om. Selvom ca. 75 % af befolkningen er vaccineret, ser det ud til, at smitten stiger, så vi skal stadig være opmærksomme på smittefaren. På grund af Corona har organisationsbestyrelsen kun holdt 3 møder siden sidste repræsentantskabsmøde, da vi blev nødt til at aflyse mødet i januar 2021. Til gengæld har vi holdt et digitalt møde om forsikring. Digitale møder er en løsning, som vi nok kommer til at bruge mere og mere, da mange møder uden den store dagsorden kan klares digitalt, men det er dog stadig bedst at mødes fysisk. Som skrevet har vi holdt 3 fysiske møder: 2 dagmøder og 1 aftenmøde samt et kort digitalt møde.

Året 2020/2021 var som sædvanligt præget af mange opgaver, der skulle løses. Det gælder for selskabet, men også for afdelingerne. I denne skriftlige beretning vil jeg komme ind på nogle af de opgaver, som selskabet har beskæftiget sig med i det forløbne år. Det er nødvendigt med dagmøderne, da der ofte er sager, der kræver længere behandling.

Da ikke alle afdelinger under Herlev Boligselskab har et medlem i organisationsbestyrelsen, blev det besluttet at invitere formændene for de afdelinger, der ikke er repræsenteret i organisationsbestyrelsen til et formandsmøde ifm. 2 af organisationsbestyrelsesmøderne, nemlig møderne i januar og i august. Desværre blev formandsmødet i januar ikke til noget på grund af Corona. Bestyrelsen har besluttet at komme med et skriftligt forslag til repræsentantskabsmødet om en vedtægtsændring, der omhandler organisationsbestyrelsens sammensætning.

Boligselskabet

Det er organisationsbestyrelsen, der har det overordnede ansvar for, at udlejningsreglerne overholdes. Udlejning af almene boliger er et særdeles lovreguleret område. Reglerne følger af Lov om almene boliger, Lov om leje af almene boliger samt Udlejningsbekendtgørelsen.

Langt de fleste regler er ufravigelige, men der er områder, hvor organisationsbestyrelsen har beslutningskompetence i samråd med KAB, og i nogle tilfælde sammen med kommunalbestyrelsen. Selve reglerne for udlejning er forskellige afhængig af, om der er tale om folk fra venteliste, boliggarantibevis eller fra oprykningsventeliste eller andre regler. De mere uddybende regler kan findes i Udlejningsbekendtgørelsen.

Hvert år udarbejder vores forsikringselskab en forsikringsstatistik over, hvor mange skader der har været i boligselskabet, hvilken slags skader, og især hvor meget i forhold til præmien boligselskabet får retur i skadeserstatning. For det sidste regnskabsår drejer det sig om 33 % af præmien. Det er vigtigt at kende skadesprocenten, når der skal forhandles en ny aftale, så håber vi på, at præmien kan blive lavere. Hvert 5. år skal der foretages et udbud af vores forsikringer. Det er der også blevet i år. Resultatet af udbuddet

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 1. december 2021
Udsendt den 24. november 2021

viste, at det var det forsikringselskab, som Herlev Boligselskab allerede har en aftale med, der vandt udbuddet med en udgift på ca. 2,2 mio. kr. for hele boligselskabet. Til sammenligning betalte vi før ca. 3,0 mio. kr. Altså en besparelse på ca. 800.000 kr. Rigtig flot gået, men det skyldes nok også, at vores skadeserstatning er faldet.

I forbindelse med at KAB flyttede fra Vester Voldgade til Enghavevej, blev der ved samme lejlighed implementeret en ny kundeservicestrategi. Kundeservicestrukturen, som den kendes i dag nedlægges, og vi er ikke mere en del af Kundecenter B, men er nu omfattet af Kundecenter Herlev Boligselskab. Det har ingen indflydelse på administrationen af Herlev Boligselskab, hvor vi fortsat bliver betjent af Kurt Rytter, Peter Rørbye, Dorthe Hald, Lars Gordon Madsen og indtil 1. november 2021 også af Helene Hagemann Østergaard. Da Helene har valgt at søge nye udfordringer i KAB, er økonomisk teamchef Camilla Norup Andersen blevet tilknyttet administrationen af Herlev Boligselskab.

Forhold for funktionærerne

Ejendomsfunktionærerne under Herlev Boligselskab har en personaleforening, hvor boligselskabet giver et tilskud på 500 kr. årligt pr. medarbejder. Personaleforeningen har for så vidt, det har været muligt i forbindelse med Corona, afholdt arrangementer i det forløbne år, og ifølge bestyrelsen for foreningen har det været en succes, og medlemmerne vil gerne sige tak til boligselskabet for støtten. Samtlige funktionærer i Herlev Boligselskab er medlem, og de betaler også kontingent til foreningen.

Boligselskabet har næsten altid haft 1-2 elever til uddannelse. Vi håber, at vi også i fremtiden kan have elever i vores selskab, da vi mener, at vi har en forpligtelse til at uddanne elever.

Økonomiske tiltag

Budgetterne for 2021/2022 for alle afdelinger under Herlev Boligselskab er nu vedtaget af beboerne, og det er glædeligt at se, at i hovedparten af afdelingerne er der vedtaget en nulløsning. Det er jo rigtig fint med en nulløsning, hvis budgettet giver mulighed for det, men der skal dog også være fokus på, at det er bedre, at huslejen stiger i små ryk, end at der sker nogle store hop. Det er også vigtigt at påpege, at vi skal påse, at afdelingerne er vel vedligeholdt og ikke forfalder.

Individuelle moderniseringer ser ud til stadig at være et hit. Mange af vores beboere er indstillet på udskiftning af køkken eller bad under ordningen. Kommunen har tilkendegivet, at andre forbedringsarbejder kan komme ind under ordningen. Det kræver dog en ansøgning til kommunen, og de vil så se på ansøgningen med velvilje.

Boligselskabet har sat en del af de midler, som ikke umiddelbart skal bruges, i en investeringsforening for obligationer. Vi må ifølge lovgivningen ikke have andet. Afkastet og kursgevinsten for obligationerne har for 2020 været på ca. 905.359 kr. (-1,13 %), hvor hovedparten af beløbet er sendt tilbage til afdelingerne.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 1. december 2021
Udsendt den 24. november 2021

Vi har nu igen midler i Landsbyggefonden, til at afdelingerne kan søge til forbedrings- og opretningsarbejder, hvis projektet bliver godkendt i LBF. Det er normen, at der ydes 25 % i tilskud.

Jeg håber, at alle afdelinger nu har fået taget revisionens anbefaling til efterretning, om at der ved udbetaling fra vores driftskonti skal være 2 underskrifter, og ikke som det tidligere har været kutyme, at der har været enefuldmagt til afdelingernes driftskonti. Det kan give uheldige sager ved for eksempel dødsfald.

KAB arbejder med en strategisk ramme "Lad det gro", og et af signaturprojekterne er Pas på huslejen, bæredygtig drift af boligafdelingerne. Dette projekt er med i den boligaftale, der er en del af den nye effektiviseringsaftale 2021-2026, som er indgået mellem Boligministeriet, KL og BL, og som betyder, at afdelingerne for en eller flere af anbefalingerne skal sørge for i forbindelse med uddannelse af vores funktionærer at implementere følgende opgaver:

- 100 % giftfri drift
- CTS hosting, som er central styring af varmecentraler
- Overgå så vidt muligt til at bruge værktøj og køretøjer med batteri
- Bæredygtige indkøb

Det er gratis for selskabet, at vores funktionærer tilbydes uddannelse, som indeholder kurser om bæredygtig drift, så de kan blive bæredygtige ambassadører eller energi- og ressourceambassadører.

I 2016 blev der indgået en aftale om effektivisering af den almene boligsektor frem til 2020 på 1,5 mia. kr., på de såkaldte afgrænsende driftsudgifter. Den almene sektor er lykket med effektiviseringen, da regnskaberne for 2019 viste en besparelse på 1,7 mia. kr. Der er nu indgået en ny effektiviseringsaftale for perioden 2021-2026 på 1,8 mia. kr. For KAB-fællesskabet forventes det, at vi samlet skal spare 175 mio. kr.

Bestyrelsen i boligselskabet har nedsat et udvalg, som skal se på, hvordan vi griber sagen an med hensyn til ladestandere. Arbejdsgruppen har holdt møder med flere udbydere af ladestandere, og den har efterfølgende udarbejdet en rapport om ladestandere samt mulighederne for delebiler. Der vil senere på vores dagsorden være et punkt om dette. Bestyrelsen i boligselskabet har vedtaget, at for at alle afdelinger kan komme i gang med at tilbyde ladestander til vores beboere, vil der blive givet et tilskud på 50.000 kr. pr ladestander, så alle afdelinger får tilskud til at opføre en ladestander med 2 udtag. De store afdelinger får 1 pr. 100 lejemål eller dele heraf. Udvalget har haft deltagere med fra både organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelsen og også fra interesserede beboere.

KAB og Herlev Kommune har indgået en samarbejdsaftale for de afdelinger som KAB administrerer, da flere undersøgelser viser, at beboere, der kommer fra almene boliger,

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 1. december 2021
Udsendt den 24. november 2021

ikke har samme uddannelsesmuligheder eller har samme sociale liv, som det omkringliggende samfund. Derfor har KAB søgt forskellige fonde om støtte til at prøve at udjævne forskellene. Beboerne vil derfor blive tilbudt nogle muligheder for "Det gode liv", som er baseret på de 4 S'er, som er:

- Skole
- Fysisk sundhed
- Mental sundhed og
- Sociale relationer

Projektet er først ved at starte op nu, men der vil snart komme meget mere om de muligheder der kan tilbydes vore beboere.

Enebærstien er en af de boligafdelinger, der er opført med de kinesiske MgO-plader, der i stedet for at frastøde fugt suger fugt til sig. Sagen er anmeldt til Byggeskadefonden, og renoveringen er nu tilendebragt. Renoveringen skulle efter planen have været færdig ultimo juni 2020, men er først blevet juridisk afleveret ultimo januar 2021. Vi har bedt Dominia om en gennemgang af afdelingen, da afdelingsbestyrelsen ikke er tilfreds med det udførte arbejde. Konklusionen fra Dominia er, at der efter deres opfattelse ikke er nogle byggetekniske problemer med det udførte, men at der derimod er behov for at rette nogle ting (sjusk), som er af kosmetisk karakter.

I Lærkegård Center, som blev udvidet med 16 boliger omkring 2002, er der konstateret råd i karnapperne. Det er kun de boliger med karnapper, der er opført under etape 2, som byggeskadefonden vil forsikringsdække. Da karnapperne i etape 1 er mere end 20 år gamle, bortfalder forsikringsdækningen. Ved en så stor indgriben, og da det er et plejehjem med svage beboere, kræver det genhusning. Samtidig er det også en bekostelig renovering, så boligselskabets bestyrelse har vedtaget at give 50 % i støtte til renoveringen, da huslejen i forvejen er særdeles høj. Vi håber, at renoveringen snart kommer i gang.

I Nørrevang er der i øjeblikket en tvist mellem Nørrevang og ejerboligerne om indbliksgener og vandafledning. Kommunen har givet Herlev Boligselskab et påbud om at udføre dræn og støttemur. Det vil vi også gerne, men på nuværende tidspunkt er problemet, at vi ikke kan få adgang til et område, som ejes af ejerboligerne, så vi kan udføre arbejderne. Vi afventer derfor kommunens udspil om at give ejerboligerne et påbud, så håndværkerne, der skal udføre arbejdet, kan få adgang til ejerboligernes fællesområde.

På Herlev Boligselskab vegne forhandles der om at bygge en ekstra etage på blokkene i Kirkehøj Etagehuse. Hvorvidt det bliver til noget eller ej, vides ikke på nuværende tidspunkt. Hvis det bliver til noget, vil noget af betalingen for byggeretten tilfalde afdelingen.

Kagsgården er i øjeblikket i gang med en stor renovering, hvor der udskiftes stigstrengene, strømpeforing af faldstammer, nye opgangsdøre, nye hoveddøre, maling af opgangene,

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 1. december 2021
Udsendt den 24. november 2021

ny belysning i opgangene, inddækning af en del af 3. sals altaner og nye garageporte. Selve renoveringen ser ud til at gå godt på nuværende tidspunkt, hvor vvs-arbejdet er færdigt, og dørudskiftning mv. er godt halvvejs. Inddækning af altaner er først lige startet op.

Der har i den forløbne periode været 3 beboerklagenævnsager. I de fleste sager får boligselskabet helt eller delvis ret af Beboerklagenævnet.

Der er nu i alle afdelinger oprettet en beboerapp, som gør det muligt for beboere med en smartphone let at melde opgaver ind til ejendomskontoret 24/7, så beboerne slipper for at forholde sig til åbningstider eller telefontider. Appen giver også mulighed for at sende billeder eller videoer af opgaven til ejendomskontoret. Appen gør det også muligt for ejendomskontorerne at sende beskeder om for eksempel lukning af vandet mv til beboerne.

Organisationsbestyrelsen har én gang om året en temadebat. I år handlede debatten om, hvorvidt det grundlæggende tema for et møde for alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer skulle være affaldspolitikken i Herlev Kommune, eller om fokus skulle sættes på aktivering af beboerdemokratiet. Alternativt kunne temaet være bæredygtighed i bred forstand herunder inddragelse af affaldshåndtering i afdelingerne. Konklusionen blev, at fokus skal være på aktiveringsideer i beboerdemokratiet. Når Corona situationen tillader det, vil der blive udsendt invitation til et fællesmøde til alle afdelingsbestyrelser om emnet.

Jeg vil også her reklamere for Herlev Boligselskabs hjemmeside (www.herlev-boligselskab.dk), hvor man kan læse om boligselskabet, afdelingerne og se referaterne. Gå ind på hjemmesiden og bliv opdateret på, hvad der sker i boligselskabet.

Jeg har sammen med kundechefen deltaget i dialogmøde med de kommunale myndigheder, og som sædvanligt, må man næsten sige, synes både de kommunale myndigheder, og vi, at vi har et godt samarbejde, og for alle afdelingerne er driften og vedligeholdelsen fin.

Sidst men ikke mindst, vil jeg her benytte lejligheden til at takke vores driftspersonale for det gode arbejde, der udføres i alle afdelinger, også tak til KAB, især område Herlev Boligselskab, for at de altid er parate til at hjælpe med at løse de problemer, vi har. Også stor tak til mine bestyrelseskollegaer, som er med til at gøre bestyrelsesmøderne gode og spændende, samt kommer med mange gode input på møderne, til glæde for vores beboer.

2. 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.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 1. december 2021
 Udsendt den 24. november 2021

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 besparelseskra 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 bygningsseftersynene, 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.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 1. december 2021
 Udsendt den 24. november 2021

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 %.

2.1 Økonomiske nøgletal

Tabel 1: Soliditetsgrad

Herlev Boligselskab	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Egenkapital	33.280.000	49.388.000	51.045.000	53.980.000	57.661.000
Passiver	118.564.000	124.342.000	107.378.000	144.709.000	150.298.000
Soliditetsgrad	28,07	39,72	47,54	37,30	38,36
Indeks	100,00	141,51	169,36	132,89	136,68
Soliditetsgrad*	27,08	25,17	25,09	24,00	23,61

* KAB gennemsnit

Soliditetsgraden viser, hvor stor en andel af aktiverne, der er investeret i fremmed kapital i forhold til egenkapital (Soliditetsgrad = egenkapital x 100 / aktiver).

Tabel 2: Udvikling i arbejdskapital

Herlev Boligselskab	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Arbejdskapital	4.938.000	5.108.000	5.609.000	5.471.000	5.595.000
Indeks	100,00	103,44	113,59	110,79	113,30

Tabel 3: Udvikling i likviditet

Herlev Boligselskab	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Værdipapirer	83.401.000	92.458.000	75.413.000	119.029.000	119.935.000
Bankbeholdning m.m.	4.364.000	563.000	61.000	10.000	247.000
Likviditet	87.765.000	93.021.000	75.474.000	119.039.000	120.182.000
Indeks	100,00	105,99	86,00	135,63	136,94

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 1. december 2021
 Udsendt den 24. november 2021

Tabel 4: Udvikling i dispositionsfond

Herlev Boligselskab	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Dispositionsfond	28.342.000	44.280.000	45.436.000	48.510.000	52.066.000
Indeks	100	156,23	160,31	171,16	183,71

Tabel 5: Ind- og udflytninger ift. Boliglejermål

Herlev Boligselskab	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021
Udlejninger (%)	7,58%	5,54%	12,39%	9,83%	12,46%
Fraflytninger (%)	11,91%	11,70%	12,73%	11,70%	13,43%
*Udlejningsrate	0,64	0,47	0,97	0,84	0,93

Kommentarer til de økonomiske forhold

Soliditetsgraden for selskabet viser, hvor mange procent af de samlede aktiver, selskabet kan tåle at miste, før det går udover fremmedkapitalen. For Herlev Boligselskab gælder, at soliditetsgraden er steget med 38,38 % siden 2016/17. Derudover ligger den også et stykke over KAB-gennemsnittet.

Når man kigger på selve likviditeten i selskabet, værdipapirer og likvidbeholdning, er denne steget med 36,94 %. Dette skyldes, at den store likvide beholdning er blevet investeret i flere værdipapirer. Disse investeringer har genereret flere kursavancer, som bl.a. er en del af forklaringen på, at arbejdskapitalen er steget med ca. 13 % siden 2016/17.

Dispositionsfonden er også steget siden 2016/17. Den er steget med hele 83,71 %. Dette skyldes, at flere af afdelingernes oprindelige lån er blevet udamortiseret, men også at der har været et provenu ved salget af grunden, hvorpå den gamle Nørrevang afdeling lå.

Ved udamortiseringen af oprindelige lån indbetales 1/3 til boligselskabets dispositionsfond og 2/3 indbetales til Landsbyggefonden.

Udlejningsraten ligger på ca. 1, og det betyder, at der er balance mellem udlejning og fraflytning.

2.2 Økonomisk styringsrapport

Den økonomiske styringsrapport, viser et overblik over udviklingen i afdelingerne og i boligorganisationen.

Der er igen i år fokus på især huslejeudviklingen, henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse, samt tab ved fraflytning.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 1. december 2021
Udsendt den 24. november 2021

Husleje

Huslejeudviklingen i afdelingerne er inden for indeks. Generelt var huslejestigningerne i Herlev Boligselskab små i 2020/21.

2. Huslejeudvikling i familieboliger (konto 201)							
Finans- enhed	Afdelingsnavn	2018/2019		2019/2020		2020/2021	
		Kr./m ²	Indeks	Kr./m ²	Indeks	Kr./m ²	Indeks
39001	Kilometergården	927	100	927	100	966	104
39002	Herlev Ringgård	901	100	901	100	901	100
39003	Banevænget	770	100	776	101	776	101
39004	Kirkehøj Etagehuse	996	100	996	100	996	100
39006	Kirkehøj Kædehuse	810	100	810	100	810	100
39008	Kagsgårdens Boliger	818	100	818	100	818	100
39011	Tubberupvænge I	902	100	912	101	929	103
39012	Tubberupvænge II	1.024	100	1.033	101	976	95
39014	Lærkegård Center	1.347	100	1.367	101	1.372	102
39017	Cederbo	964	100	990	103	995	103
39019	Enebærstien	914	100	925	101	925	101
39020	Edison Park	1.088	100	1.113	102	1.128	104
39021	Nørrevang	1.095	100	1.115	102	1.115	102

Henlæggelser

Henlæggelsesniveauet i afdelingerne ligger i 2020/21 generelt over niveauet for 2018/19, som generelt var tilfredsstillende, bortset fra i 39012 Tubberupvænge II

I Tubberupvænge II skyldes nedsættelsen af henlæggelserne, at de har været med til at finansiere deres p-pladser og CTS anlæg.

En generel anbefaling er, at en afdelings samlede henlæggelser over 10 år kan dække 2-3 års planlagte arbejder.

Repræsentantskabsmøde den 1. december 2021
Udsendt den 24. november 2021

3. Henlæggelsesniveau – planlagte og periodiske vedligehold (konti 120 & 401)							
Finans- enhed	Afdelingsnavn	2018/2019		2019/2020		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)
39001	Kilometergården	281	660	305	823	309	956
39002	Herlev Ringgård	168	410	183	386	201	433
39003	Banevænget	61	1.054	64	1.057	73	992
39004	Kirkehøj Etagehuse	447	1.648	457	1.875	457	2.097
39006	Kirkehøj Kædehuse	259	720	306	914	332	1.060
39008	Kagsgårdens Boliger	128	306	123	299	133	299
39011	Tubberupvænge I	150	674	150	695	121	616
39012	Tubberupvænge II	139	475	139	469	112	516
39014	Lærkegård Center	202	835	202	899	170	928
39017	Cederbo	83	404	77	342	80	428
39019	Enebærstien	57	273	49	283	53	263
39020	Edison Park	129	313	129	311	140	327
39021	Nørrevang	44	44	42	95	37	66

Tab ved fraflytning

Når man kigger på tab ved fraflytning, ses det, at det for en del af afdelingerne i Herlev Boligselskab gælder, at de har haft større tab, end hvad de maksimalt skal dække, hvilket i 2020/21 er 333 kr. pr. lejemålsenhed til udgifter til tab ved fraflytning.

Dette skyldes, at der er sket en procedure/arbejdsgangændring, så sager, der kommer til inkasso, bliver tabtsført med det samme.

4. Tab ved fraflytning (konto 130)					
Finans- enhed	Afdelingsnavn	2018/2019	2019/2020	2020/2021	
		Kr./lejemålsenhed	Kr./lejemålsenhed	Kr./lejemålsenhed	
39001	Kilometergården		336,41	126,26	50,42
39002	Herlev Ringgård		378,52	614,03	903,90
39003	Banevænget		355,70	292,95	578,54
39004	Kirkehøj Etagehuse		930,07	74,99	490,86
39006	Kirkehøj Kædehuse		0,00	0,00	58,44
39008	Kagsgårdens Boliger		1,42	212,65	407,99
39011	Tubberupvænge I		0,00	0,00	14,07
39012	Tubberupvænge II		943,25	-160,22	115,14
39014	Lærkegård Center		0,00	343,86	229,60
39017	Cederbo		8,83	0,00	-169,00
39019	Enebærstien		391,32	486,11	0,00
39020	Edison Park		299,06	222,45	306,10
39021	Nørrevang		0,00	0,00	132,77

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 1. december 2021
Udsendt den 24. november 2021

2.3 Personaleforhold

Herlev Boligselskab	2019/20	2020/21
Serviceleder	4	3
Ejendomsfunktionærer	10	10
Adm. Personale	1	1
Andet personale	6	6
Personale i alt	21	20

Under andet personale indgår der i 19/20 4 driftslederassistenter og 2 gartnere. Det samme gør sig gældende i 20/21

2.4 Effektiviseringspotentiale

Besparesespotentiale for afdelinger (benchmark: Land) kr. pr. m ²															
LBF nr.	Afdelingsnavn	Faktiske driftsudgifter i kr. pr. m ²							Besparesespotentiale i kr. pr. m ²						
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
0242001	3901 Kilometergården	688	689	693	665	751	674	677	256	252	244	211	289	204	199
0242002	3902 Herlev Ringgård	503	536	560	681	839	711	725	71	98	111	227	377	241	247
0242003	3903 Banevænget	538	572	580	660	863	721	734	107	134	131	205	401	250	256
0242004	3904 Kirkehøj Etagehuse	541	569	604	603	656	596	607	109	131	156	149	193	126	130
0242006	3906 Kirkehøj Kædehuse	528	544	637	567	623	552	584	96	106	189	112	160	82	107
0242008	3908 Kagsgårdens Boliger	457	487	506	502	542	488	464	25	49	57	48	80	18	-14
0242011	3911 Tubberupvænge I	267	282	293	301	319	309	290	-164	9	9	11	21	3	-23
0242012	3912 Tubberupvænge II	326	222	406	270	251	245	329	-105	-111	63	-79	-106	-120	-44
0242015	3914 Lærkegård Center	376	423	379	369	443	395	401	-55	41	-15	-30	36	-20	-22
0242017	3917 Gammelgårdsvej	196	212	268	217	203	210	188	-235	10	55	-2	-24	-25	-54
0242019	3919 Enebærstien	135	113	136	94	105	159	133	-296	-29	-16	-65	-61	-15	-48
0242020	3920 Edison Park	150	279	312	283	327	289	293	-281	122	145	110	146	100	97
0242021	3921 Nørrevang	-	-	-	-	-	-	526	218	-	-	-	-	56	-260

De faktiske driftsudgifter viser boligafdelingernes udgifter på baggrund af regnskabstal. Besparesespotentialet 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 Herlev Boligselskab ikke indgår i opgørelsen.

2.5 Sammenfatning af egenkontrol

Den samlede udvikling for Herlev Boligselskab ses i egenkontrollen som værende meget positiv. Udviklingen i soliditetsgraden, arbejdskapitalen og dispositionsfonden er alle vokset flot siden 2016/17.

Både organisationsbestyrelsen og afdelingerne har fokus på en fornuftig og økonomisk drift.

Fra den økonomiske styringsrapport ses det, at der er fokus på at have fine henlæggelser og at holde huslejen på et fornuftigt niveau.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 1. december 2021
Udsendt den 24. november 2021

3. Driftsberetning fra afdelingerne

Kilometergården

Afdelingen overgår til individuel afregning i forbindelse med udskiftning af vandinstallationer.

Der har været dialog med Letbanen om manglende hegn mellem Kilometergården og Herlev Ringvej. Det er nu etableret.

Der har i en opgang været mange problemer med et enkelt lejemål, der har støjet, været aggressiv og intimiderende over for naboerne. Herlev Kommunes tryghedskonsulent, politi og afdelingsformand Peter Vigand har gjort en stor indsats for at stoppe problemerne. Problemerne er løst ved, at beboeren ikke har betalt sin husleje rettidigt, så lejemålet er opsagt, og beboeren er fraflyttet.

Afdelingsmødet har godkendt parkeringsrestriktioner, og de er indført pr. 1. oktober 2021 i samarbejde med Kirkehøj Etagehuse.

Herlev Ringgård

I forbindelse med ombygningen af Herlev Bymidte, er et areal på ca. 400 m² solgt, og et større areal er udlejet i ca. 1½ år. Arealerne returneres ved årsskiftet. Afdelingen har nedsat et haveudvalg, der i samarbejde med landskabsarkitekt, skal komme med forslag til ny indretning af haven, som så skal godkendes på afdelingsmøde.

Der har den 21. april 2021, været afholdt et beboermøde i haven. Mødet var arrangeret af Herlev Kommune med deltagelse af Bygherren NREP, Entreprenøren CASA, Føtex og Herlev Kommune. Formålet var at orientere om byggeriet og give beboeren mulighed for at stille spørgsmål om bl.a. trafik, støj og byggesagen generelt. Der deltog ca. 15 beboere.

Etablering af ny kælderudgang til gård er næsten færdig. Der mangler isætning af dør.

Banevænget

Affaldsskur er flytte midlertidigt for at gøre plads til Letbanens arbejder med at lave spunsvej langs Herlev Ringvej. Arbejdet startede ultimo januar 2021.

Herlev Kommune er søgt om godkendelse af lånoptagning til nye sikringsdøre til boligerne. Der er efterfølgende rykket 3 gange for svar uden held.

Letbanen har arbejdet med spunsning på Gåseholmvej siden maj 2021, hvilket har givet stor lydgenre for beboerne. Til trods for dette har det ikke givet mange henvendelser til ejendomskontoret.

I tre resterende kældre udskiftes lyset, så det ikke er tændt 24/7, men kun tænder ved bevægelse.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 1. december 2021
Udsendt den 24. november 2021

Der er lavet gennemgang af vedhæftning på opgangsdøre i henhold til aftale med leverandør og entreprenør. Ud af 10 prøvesteder var der 3, der ikke blev godkendt. De udbedres af leverandør/entreprenør.

Kirkehøj Etagehuse

Afdelingsbestyrelsen har fokus på ryddeligheden i afdelingen og særligt ting, der står på trappeopgangen. Her modtager de beboere, der overtræder husorden, et brev fra ejendomskontoret, som efterfølgende laver kontrol.

På afdelingsmøde er det blevet besluttet at indføre parkeringsrestriktioner på afdelingens p-pladser.

Eksisterende TDC mobilmast på bygningen, skiftes og forhøjes.

Under træer slås græsset ikke, hvilket giver bedre levemuligheder for insekter og fugle.

I Blok 2 udbedres sætningsrevner ved trappe og indvendig væg.

Kirkehøj Kædehuse

Afdelingen har vedtaget en opdateret husorden.

Der laves registrering af isolering på lofterne i boligerne i forbindelse med eventuel en fremtidig efterisolering.

Afdelingen har lavet flere Vild Med Vilje bede i de grønne områder.

Der er gennemført 5-års eftersyn af byggesagen med udskiftning af brugsvandsinstallationer. Rapport afventer modtagelse.

Afdelingsbestyrelsen arbejder med muligheder for ensretning på nogle af vejene på grund af parkerede biler.

I samarbejde med Herlev Kommune og HOFOR undersøges muligheder for lokal afledning af regnvand.

Kagsgårdens Boliger

Projekt med forbedringsarbejder og inddækning af altaner er i gang og er delvist færdigt. VVS arbejder er færdige, og altaner er færdig til foråret 2022. Både driften og følgegruppen har brugt meget tid på byggesagen.

Der har været opgravet render, der hvor der er brandvej uden at sikre, at brandkøretøjer kunne komme frem.

Renovering af pladsen ved overløbsbassinet foretages af HOFOR. Arbejdet er udskudt til foråret 2022, Der er ikke udgifter for Kagsgården i forbindelse med renoveringen.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 1. december 2021
Udsendt den 24. november 2021

Varmeforsyningen til kontorbygningen, der i dag forsynes fra Kagsgårdens varmecentral udskilles, og der laves ny varmecentral i kontorbygningen. De varmeledninger, der ligger i jorden er 49 år gamle, dårligt isoleret, og der er et varmetab på ca. 45.000 kr. Desuden kan Kagsgården ikke sikre korrekt afkøling af fjernvarmen, så der er risiko for, at de vil modtage en afgift for dette fra Vestforbrænding.

Der er opsat flagstang, som blandt andet har været brugt til julebelysning.

El hovedtavler i kældre skiftes, før opstart af udskiftning af belysning i trappeopgange.

Afdelingen har stadigvæk udfordringer med rotter. Der er modtaget tilbud på lukning af døde kloakledninger, udskiftning af 4 defekte brønde, rottebekæmpelse og strømpeforring.

Tubberupvænge I

Havearkitekt har i samarbejde med afdelingsbestyrelsen udarbejdet forslag til indretning af fællesarealer, som afdelingen arbejder videre med.

Afdelingen undersøger muligheder for etablering af solceller på bygningerne.

Afdelingens råderetskatalog er opdateret og godkendt på afdelingsmødet.

Tubberupvænge II

Afdeling har på afdelingsmøde vedtaget at overdrage drift af vaskeriet til Electrolux OnE Demand, hvor Electrolux udskifter alle maskiner i vaskeriet til nye og drifter vaskeriet i 10 år. Indtægter fra vaskeriet tilfalder Electrolux. Vaskepris er fast på 12 kr. i hele aftalens løbetid.

Køkkenet i fælleshus udskiftes og der males.

Der er valgt ny formand, som blev Alexander Roed Thorup.

Lærkegård Center

Udbedring af byggeskade på karnapperne er godkendt af byggeskadefonden, og i KAB er projektleder René Wulff Holm sat på opgaven.

Der er lavet oplæg i forhold til udfordringerne vedrørende affaldshåndteringen i forhold til arbejdsmiljø og bortskaffelse af affald.

En medarbejder har ved reparation af lys i loftet ikke sikret sig, at strømmen var afbrudt korrekt. I den forbindelse har han fået stød.

Medarbejderen blev tilset på hospitalet, og der var ikke sket personskade.

Arbejdstilsynet blev informeret om ulykken.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 1. december 2021
Udsendt den 24. november 2021

Arbejdstilsynet kunne ved et tilsynsbesøg den 21. juni 2021 konstatere, at afdelingen har truffet nødvendige tiltag for at forebygge ulykker hidrørende fra elektrisk strøm, efter en medarbejder kom ud for en elulykke i et arbejdsområde den 16. marts 2021.

Arbejdsområdet og arbejdsopgaven var ikke en del af de sædvanlige arbejdsopgaver, og det er aftalt, at afdelingen fremadrettet hyrer autoriseret el-virksomheder ind til den type af opgaver.

Efter Arbejdstilsynets besøg den 21. juni 2021 fik afdelingen en afgørelse uden handlepligt om, at virksomheden har overtrådt arbejdsmiljølovgivningens regler om at sikre, at der er truffet effektive foranstaltninger til at forebygge risiko for ulykker hidrørende fra elektrisk strøm, således at arbejdet kan udføres sikkerhedsmæssigt fuldt forsvarligt.

Afdelingen får ikke et påbud, da afdelingen ikke længere udfører arbejdet.

I afgørelsen uden handlepligt er det oplyst, at Arbejdstilsynet ville vurdere, om der var grundlag for at melde virksomheden til politiet eller give den en bøde.

Efter nærmere vurdering af sagen, har Arbejdstilsynet besluttet, at afdelingen på det foreliggende grundlag ikke skal anmeldes til politiet eller have en bøde.

Cederbo

Rådgiver har fremlagt oplæg til opgradering af afdelingens tv/internetanlæg, og det er ikke økonomisk rentabelt at ombygge anlægget.

Cederbo har i samarbejde med nabo til afdelingen Kai Dige Bach aftalt at opsætte trådhegn i skel, da den nuværende hæk trampes ned.

Eva og Kai Dige Bachs lille Fond, har bevilget afdelingen 4.000 kr. til et skur til deres legeting.

Afdelingens gasfyr er ved at være udtjente. Det er undersøgt, om der kan være alternativer til udskiftning til nye gasfyr, evt. varmepumper eller fjernvarme, hvilket der desværre ikke er. Der arbejdes derfor med rådgiver om udskiftning til nye gasfyr.

Afdelingen arbejder med at lave "Vild Med Vilje" bede.

Der har været lidt kontrovers over fælles legeplads, hvor nabobeboere har oplevet støj fra Cederbos arealer, hvor der efterfølgende var lidt uenighed om dette. Sagen har faldet til ro igen.

Enebærstien

Varmeanlægget (Nilan-anlæg) i afdelingen, har givet vandskade i en bolig, og i en anden bolig har der været et stort vandforbrug på grund af defekt ventil.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 1. december 2021
Udsendt den 24. november 2021

Bestyrelsen har brugt meget tid på byggesagen med MgO-pladerne. Da sagen nu er afsluttet, vil afdelingen og bestyrelsen bruge sine ressourcer på at genopbygge den gamle holdånd.

Afdelingen har på afdelingsmødet vedtaget at ansøge om dispensation til nedlæggelse af en handicap parkeringsplads. Herlev Kommune har givet afslag på ansøgningen.

Der er truffet afgørelsen i skatteankenævnet og grundværdien pr. 1. oktober 2011 ændres fra 15.084.900 kr. til 8.269.800 kr. og pr. 1. oktober 2012 fra 21.971.500 kr. til 10.000.000 kr. Ydermere forhøjes fradrag for forbedringer pr. 1. oktober 2012 med 197.000 kr.

For perioden fra ibrugtagning til den 31. august 2021, refunderes der 2.238.293,38 kr. Fra dette beløb, skal der fratrækkes honorar til Rafn & søn på ca. 739.000 kr. hvilket giver et restbeløb på ca. 1.411.000 kr.

Afdelingsbestyrelsen er blevet anbefalet, at beløbet afsættes på konto 120 Henlæggelser, da der ligger flere store udgifter i afdelingen inde for de nærmeste år.

Edison Park

Projekt med tilførsel af overskudsvarme fra varmecentralerne til de udeliggende elevator-skakte, har ifølge elevator servicefirmaet haft et positivt effekt.

Der har været en sprunget varmeplade på ventilationsanlægget. Der var desværre lang leveringstid på varmepladen, så i ca. 4 uger virkede ventilationsanlægget ikke på en af blokkene.

I Ejerforeningen er det vedtaget at lægge fliser i fællesarealerne, hvor der i dag er grus. I Edison Park er det primært ved cykelparkeringen.

Affaldsrum under bygninger aflåses med briksystem.

Akut aftale med SSG er gennemgået med bestyrelsen og tilrettet.

Bestyrelsen arbejder med skraldeløsning til rest og bioaffald. Det kræver dog, at de placeres på fællesarealer, pga. afstand til offentlig vej og afhentningsmuligheder. Dertil kommer, at der skal flyttes gasledninger. Grundejerforeningen vil ikke umiddelbart give tilladelse til dette, før end det er undersøgt, om der kan laves en fælles affaldsløsning for hele grundejerforeningen.

Afdelingsbestyrelsesformand Bjørn Rasmussen fraflytter afdelingen. Der er derfor valgt ny formand, som blev Carsten Larsson.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 1. december 2021
Udsendt den 24. november 2021

Afdelingen har modtaget tilbagebetaling af grundskyld for perioden 2015 og 2016. Samlet tilbagebetaling er 158.490,63 kr. Fra dette beløb, skal der fratrækkes honorar til Kirk Larsen Advokater, hvilket giver et restbeløb på ca. 113.490 kr.

Nørrevang

Der er skiftet ca. 400 hækplanter.

Formanden er fraflyttet afdelingen.

Herlev Kommune er ansøgt om dispensation fra lokalplanen vedr. havelåger og overdækning til cykelparkering. Der er modtaget godkendelse vedr. havelågen, men der er ikke modtaget svar vedr. cykelparkering.

Sagen vedrørende terrænregulering trækker desværre ud. Afdelingen har af Herlev Kommune fået råderet over nabos areal, som er nødvendigt for at kunne lave støttemur, plante hæk og lave dræn. Naboerne blev varslet adgang, og fredagen før arbejdet skulle starte mandag, kom der indsigelse fra en af naboernes advokat.

Der er opsat vejbumper for at reducerer farten på p-pladserne.

Afdelingen arbejder med at opsætte husnumre på gavle af bygninger for at sikre bedre orientering for taxa, ambulancer og besøgende.

Endelig tilpasning af p-ordning vedtages på afdelingsmøde den 25. november 2021.

Generelt

I Kilometergården, Herlev Ringgård, Kirkehøj Etagehuse, Banevænget og Edison Park er der efter fælles udbud, skiftet rengøringsfirma, som er startet pr. 1. marts 2021. Som forventet har der været mindre opstartsproblemer, men ikke noget nævneværdigt. Servicemæglerne laver løbende kvalitetskontrol, som generelt har tilfredsstillende med mindre påtale punkter, som der straks blev rettet op på.

Personale

I Banevænget er afdelingsleder Jette Jaqué fratrukket pr. 16. april 2021.

I Banevænget er sekretær Anni Petersen fratrukket pr. 31.3.2021.

Den 28. juni 2021 havde Henrik Jørgensen og Thomas Månsson (Banevænget) 20-år jubilæum.

I Banevænget er Stine Andersen ansat den 28. juni 2021, som sekretær i tidsbegrænset stilling afventende det midlertidige driftssamarbejde.

Driftsleder Jesper Dræby er udnævnt som konstitueret leder i Banevænget/Edison Park, som forsøg frem til den 31. november 2021, hvorefter det skal evalueres.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 1. december 2021
Udsendt den 24. november 2021

En medarbejder har fået pasningsorlov til pasning af nær pårørende pga. sygdom.

Corona

I forbindelse med Corona udmeldingerne fra myndighederne, blev følgende ordinære afdelingsmøder aflyst, Cederbo, Kilometergården, Kagsgården, Banevænget, Tubberupvænge 2 og Edison Park. Disse er så efterfølgende afholdt i august, september og oktober måned 2021.

4. 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.

De enkelte regnskaber udviser følgende:

39000 Herlev Boligselskab

Driftsregnskabet for Herlev Boligselskab for perioden 01.07.2020 til 30.06.2021 balancerer med 25.299.468 kr. og slutter med et overskud på 123.769 kr., som overføres til arbejds kapitalen.

Status balancerer med 150.297.789 kr., og dispositionsfonden udgør, inklusive renter, ydelser fra udamortiserede lån og efter fradrag af indbetalinger til Landsbyggefonden 52.066.232. Den disponible likvide del udgør 10.581.528 kr., svarende til 6.950 kr. pr. lejemålsenhed.

Selskabets arbejdskapital udgør 5.594.509 kr. pr. 30.06.2021, hvor 5.552.009 kr. er til fri disposition.

Vedrørende afdelingerne kan oplyses følgende:

39001 Kilometergården

Driftsregnskabet balancerer med 9.329.275 kr. og slutter med et overskud på 572.596 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 49.425.791 kr.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 1. december 2021
Udsendt den 24. november 2021

39002 Herlev Ringgård

Driftsregnskabet balancerer med 3.483.167 kr. og slutter med et overskud på 80.157 kr., hvoraf 80.157 kr. til afskrives på sag Etablering af ny kældertrappe.

Status balancerer med 18.990.456 kr.

39003 Banevænget

Driftsregnskabet balancerer med 28.433.723 kr. og slutter med et overskud på 977.083 kr., der overføres til: Afvikling af underfinansiering: kr. 70.850 på sag 81039003005 Maling af hoveddøre. Resten overføres til opsamlet overskud: 906.233 kr.

Status balancerer med 225.557.828 kr.

39004 Kirkehøj Etagehuse

Driftsregnskabet balancerer med 8.173.198 kr. og slutter med et underskud på 166.110 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 32.789.053 kr.

39006 Kirkehøj Kædehuse

Driftsregnskabet balancerer med 7.497.944 kr. og slutter med et overskud på 287.778 kr., der overføres til opsamlet overskud

Status balancerer med 43.764.977 kr.

39008 Kagsgårdens Boliger

Driftsregnskabet balancerer med 21.231.180 kr. og slutter med et overskud på 1.023.710 kr., hvor 50.878 kr. der overføres til afskrivning af underfinansiering på følgende sag Bekæmpelse af Skægkræ og resten 972.833 kr. overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 192.988.666 kr.

39009 Kagsgårdens Børneinstitution

Driftsregnskabet balancerer med 1.083.840 kr. og slutter med et overskud på 205.721 kr., der overføres til afskrivning på sag 81039009001 med 124.688 kr. og resten 81.034 overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 4.565.227 kr.

39011 Tubberupvænge I

Driftsregnskabet balancerer med 2.006.105 kr. og slutter med et overskud på 52.748 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 25.751.941 kr.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 1. december 2021
Udsendt den 24. november 2021

39012 Tubberupvænge II

Driftsregnskabet balancerer med 8.371.132 kr.

Status balancerer med 177.462.597kr.

39014 Lærkegård Center

Driftsregnskabet balancerer med 4.613.186 kr. og slutter med et underskud på 115.694 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 74.388.991 kr.

39017 Cederbo

Driftsregnskabet balancerer med 1.825.598 kr. og slutter med et underskud på 7.255 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 29.815.184 kr.

39019 Enebærstien

Driftsregnskabet balancerer med 3.852.548 kr. og slutter med et overskud på 39.752 kr. der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 73.935.158 kr.

39020 Edison Park

Driftsregnskabet balancerer med 11.136.603 kr. og slutter med et underskud på 64.039 kr.

Status balancerer med 236.775.504 kr.

39021 Nørrevang

Driftsregnskabet balancerer med 7.631.527 og slutter med et underskud på 92.831 kr.

Status balancerer med 164.932.019 kr.

Afdelingernes regnskaber har ikke givet anledning til forbehold i revisionsprotokollen.

Andre oplysninger

Afdelingernes regnskaber:

Afdelingernes regnskaber er godkendt af afdelingsbestyrelserne.

Vi har endnu ikke fået de reviderede regnskaber tilbage fra revisionen, så derfor har afdelingsbestyrelserne kun fået forelagt de ureviderede regnskaber.

Revisionsbemærkninger:

Ingen bemærkninger.

Beretning

Repræsentantskabsmøde den 1. december 2021
Udsendt den 24. november 2021

Driftsbudgetter:

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

Begivenheder efter regnskabsårets udløb:

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

Beretningen indstilles til godkendelse af repræsentantskabet den 1. december 2021.

Organisationsbestyrelsen har tidligere på et organisationsbestyrelsesmøde godkendt såvel årsberetning samt årsregnskab for boligorganisationen og dens afdelinger.

Herlev, den 1. december 2021

Organisationsbestyrelse:

Erik Bjarne Nielsen

Kirsten Persson

Bent Andrup

Ole Bech

Bo Zabel

Teis Bo Rasmussen

Carsten Bjørn Larsson

Niels-Christian Andersen

Orla Andersen

Dirigent:

.....
Navn