

Årsberetning Lejerbo, Køge Bugt

1. oktober 2015 - 30. september 2016



ÅRSBERETNING FOR ÅRET 2015/2016

Årsberetningen indeholder følgende elementer for Lejerbo, Køge Bugt:

Resultatopgørelse for boligorganisationen	Side	2
Arbejdskapitalens udvikling	Side	2
Dispositionsfondens udvikling	Side	3
Egenkapitalens udvikling	Side	3
Afdelingernes drift for det forgangne år	Side	4-6
Kommentering af revisionens bemærkninger	Side	7
Vurdering af afdelingers status	Side	8
Forvaltningsrevision	Side	

Indledningsvis vil årsberetningen beskrive årets resultat og balance i hovedtal, samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital og dispositionsfond.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år, samt evt. revisionens bemærkninger til afdelingernes drift. Såfremt der er særlige bemærkninger til afdelinger, vil disse tillige fremgå. Såfremt der er igangværende nybyggerisager i boligorganisationen, vil disse blive omtalt.

Årsberetningen beskriver herefter en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings- og boligsocial status.

Boligorganisationen

Resultatopgørelsen

I indeværende år har boligorganisationen et driftsunderskud på kr. 21.782. Underskuddet er overført til arbejdskapitalen.

Egenkapitalens udvikling:

Arbejdskapitalen

Arbejdskapital - tkr.	2015/ 2016	2016/ 2017	2017/ 2018	2018/ 2019	2019/ 2020	2020/ 2021	2021/ 2022	2022/ 2023	2023/ 2024	2024/ 2025
Arbejdskapital, primo	550	670	812	955	1.100	1.246	1.394	1.543	1.694	1.846
Indbetalinger	141	142	143	145	146	148	149	151	152	154
Tilskud/Tilsagn om tilskud	22									
Arbejdskapital, ultimo	670	812	955	1.100	1.246	1.394	1.543	1.694	1.846	2.000

Arbejdskapitalen udgør kr. 669.869, hvoraf kr. 200 er bunden kapital, således at arbejdskapitalens disponible del pr. 30. september 2016 udgør kr. 669.669, svarende til kr. 753 pr. lejemålsenhed. Der kan ske bidrag til arbejdskapitalen, når denne er under kr. 3.049 pr. lejemålsenhed

Ved årsregnskabet afslutning foreligger der ikke tilsagn fra arbejdskapitalen.

Dispositionsfonden

Dispositionsfond - tkr.	2015/ 2016	2016/ 2017	2017/ 2018	2018/ 2019	2019/ 2020	2020/ 2021	2021/ 2022	2022/ 2023	2023/ 2024	2024/ 2025
Dispositionsfond - primo	3.378	4.213	5.813	7.224	8.900	10.577	12.285	14.003	15.722	17.440
Indbetalinger	8.792	8.997	9.433	10.229	10.229	10.324	10.356	10.356	10.356	10.356
Tilskud og andel til LBF	7.957	7.397	8.022	8.552	8.552	8.616	8.637	8.637	8.637	8.637
Dispositionsfond, ultimo	4.213	5.813	7.224	8.900	10.577	12.285	14.003	15.722	17.440	19.159
Bunden dispositionsfond										
Dispositionsfond, disponibel	4.213	5.813	7.224	8.900	10.577	12.285	14.003	15.722	17.440	19.159

Dispositionsfonden udgør kr. 4.155.619, hvoraf kr. 0 er bunden kapital, således at dispositionsfondens disponible del pr. 30. september 2016 udgør kr. 4.213.013, svarende til kr. 4.735 pr. lejemålsenhed. Der skal ske bidrag fra afdelinger til dispositionsfonden, når denne udgør under kr. 5.571 pr. lejemålsenhed.

Ved årsregnskabsafslutning foreligger der tilsagn for kr. 1.527.587 fra dispositionsfonden.

Der foreligger tilsagn fra dispositionsfonden til nedenstående afdelinger:

Afd. 134-0, Østre Sandmarksvej	Ydelsesstøtte frem til 2036	149.000
Afd. 154-0, Søparken	Ydelsesstøtte frem til 2040	906.000
Afd. 224-0, Østre Sandmarksvej	Ydelsesstøtte frem til 2039	158.000
Afd. 285-0, Ringen	Forundersøgelse	314.587
Afd. 950-0, Fasanparken	Afdrag på til administrationsorg. frem til 2033	500.000
		2.027.587

Nedenfor er summeret de ovenfor viste oversigter for henholdsvis arbejdskapital og dispositionsfond, som reelt er boligorganisationens disponible egenkapital.

Samlet oversigt - tkr.	2015/ 2016	2016/ 2017	2017/ 2018	2018/ 2019	2019/ 2020	2020/ 2021	2021/ 2022	2022/ 2023	2023/ 2024	2024/ 2025
Arbejdskapital	670	812	955	1.100	1.246	1.394	1.543	1.694	1.846	2.000
Dispositionsfond	4.213	5.813	7.224	8.900	10.577	12.285	14.003	15.722	17.440	19.159
Egenkapital	4.883	6.625	8.179	10.001	11.823	13.679	15.547	17.416	19.286	21.159

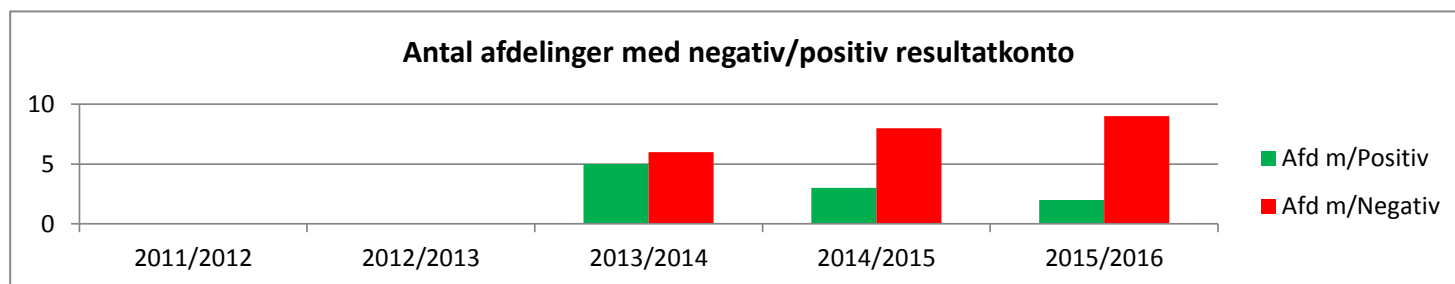
Afdelinger i drift

Følgende opstilling viser afdelingernes driftsresultat og opsparing excl. konto 406, Andre henlæggelser:

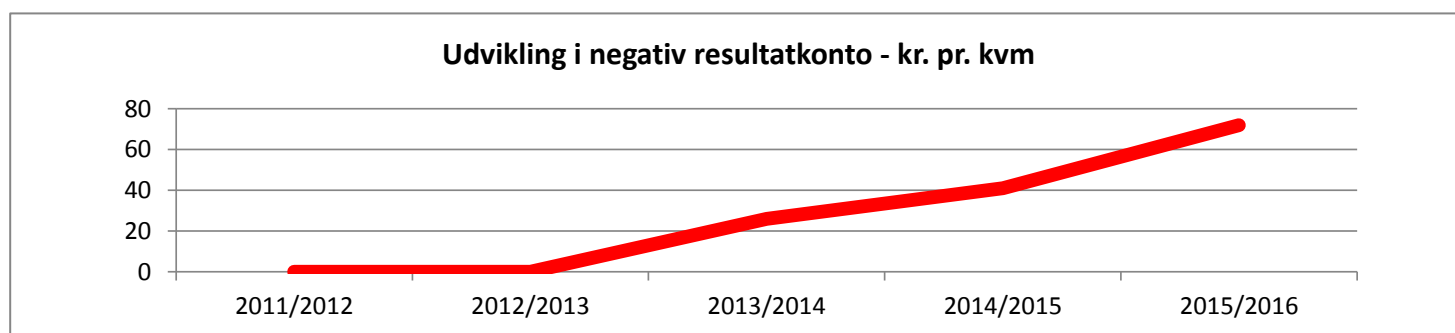
Afdeling:	Overskud	Underskud	Henlæggelser /opsparing minus evt. akk. underskud
Afd.134-0 Østre Sandmarksvej		-383.363	310.135
Afd.134-1 Vaskeri i afd.134.0		-361.280	186.896
Afd.154-0 Søparken	1.740.160		15.445.122
Afd.224-0 Østre Sandmarksvej	349.681		1.638.542
Afd.277-0 Mølleparken		-241.408	-235.892
Afd.277-1 Nørre Boulevard	8.283		46.587
Afd.285-0 Ringen		-1.148.509	4.885.507
Afd.686-0 Ølby		-160.994	190.018
Afd.687-0 Smedegården		-339.846	524.380
Afd.766-0 Humlekærgård		-82.338	1.218.830
Afd.914-0 Cirkelhuset		-602.917	168.459
Afd.950-0 Fasanparken	128.500		69.744
Afd.957-0 Fasanvängen			229.000

Afdelingernes drift kan anskueliggøres på de nedennævnte viste hovedbegreber.

Udvikling i afdelinger med underskud (og/eller overskud)

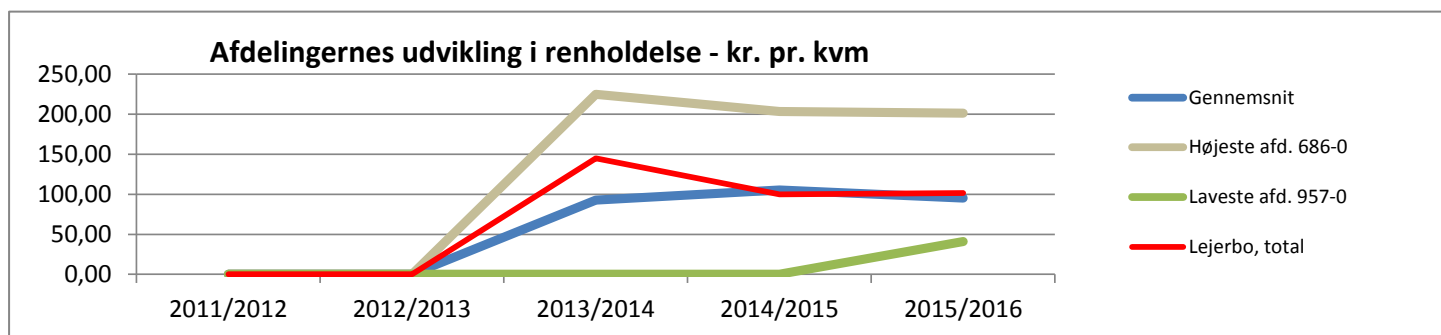


Afdelinger med underskud er steget efter tilgangen af afdeling 914-0 og 950-0.

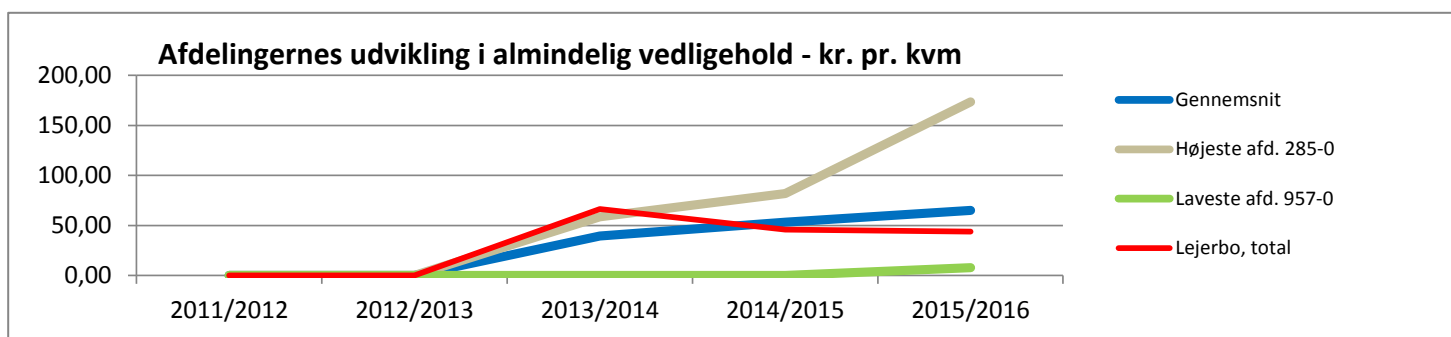


Det opsamlede negative resultat er stigende. Det er steget med kr. 334.202 fra regnskabsåret 2014/2015 til 2015/2016

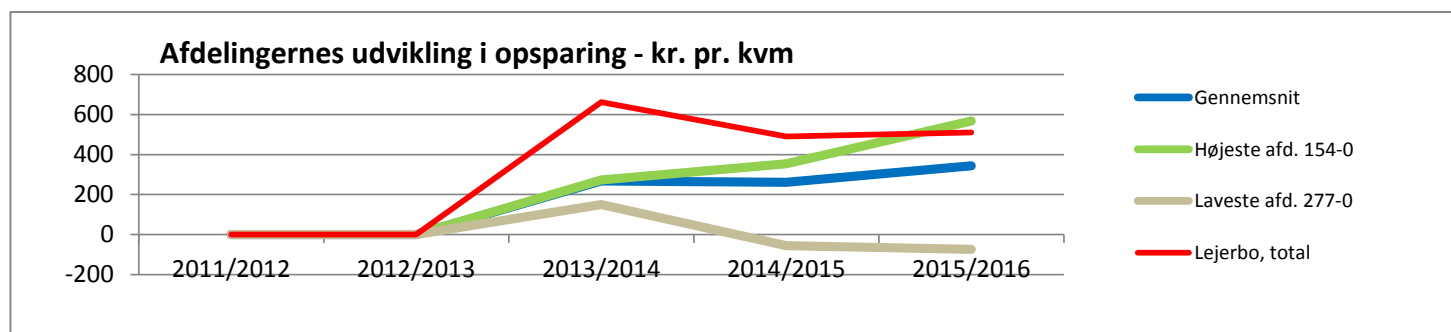
Udvikling i renholdelse



Udvikling i almindelig vedligehold



Udvikling i afdelingernes opsparing (henlæggelser og opsamlet resultat)



Flere af afdelingerne bør henlægge mere til planlagt vedligeholdelse

Til afdelingernes driftsresultat kan bemærkes

Generelle bemærkninger

Pr. 1. april 2013 skete der en ændring i bekendtgørelsen, der bl.a. medførte, at afdelingernes henlæggelser til dispositionsfonden årligt skal udgøre 558 kr. pr. lejemålsenhed (i regnskabsåret 2015/16). Dispositionsfonden skal derfor dække tab, herunder forbrugsafhængige udgifter, ved en almen boligafdelings drift, som skyldes lejeledighed. Dispositionsfonden dækker også den del af en afdelings tab ved fraflyttede lejeres manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtelsen, der ligger over 321 kr. pr. lejemålsenhed (i regnskabsåret 2015/16).

Afdelingernes driftsresultat (overskud eller underskud) er påvirket af, at der ikke har været en forrentning af afdelingernes midler i administrationsorganisationen Lejerbo. Der var budgetteret med en rentetilskrivning på 1 %, men markedsrenten har været 0 % i regnskabsåret.

Afd.134-0 Østre Sandmarksvej

Årets resultat blev et underskud på kr. -383.363, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Herefter udgør det akkumulerede underskud på afdelingens konto for opsamlet resultat kr. -351.804

Underskuddet skyldes at afdelingens vandforbrug er større end forventet. Der ud over er der er del af vaskeries omkostninger der ikke er blevet fordelt tidligere. Disse er med i dette års vaskeriregnskab.

Afd.134-1 Vaskeri i afd.134.0

Årets resultat blev et underskud på kr -361.280 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på 0

Underskuddet vil bliver delt mellem afd. 134-0, 224-0 og Væftsgården

Afd.154-0 Søparken

Årets resultat blev et overskud på kr. 1.740.160, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.

Overskuddet opstår pga. flere besparelser, bl.a. er de oprindelige lån og lånene til forbedringsarbejderne konverteret. Ud over dette er der besparelser til vandudgifter, forsikringsudgifter, udgiften til renholdelse, almindelig vedligeholdelse og udgifterne til diverse er noget lavere end budgetteret.

Afd.224-0 Østre Sandmarksvej

Årets resultat blev et overskud på kr. 349.681, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.

Overskuddet skyldes primært indtægtsført rest af reguleringskonto jf. opgørelse fra LBF. Overskuddet afgrænses af flere udgifter end budgetteret til løn, almindelig vedligeholdelse, ejendomsskat, renovation og diverse udgifter.

Afd.277-0 Mølleparken

Årets resultat blev et underskud på kr. 241.408, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Herefter udgør det akkumulerede underskud på afdelingens konto for opsamlet resultat kr. -907.414

Underskuddet skyldes primært flere udgifter til almindelig vedligeholdelse og renovation end budgetteret, samt korrektioner vedrørende tidligere år.

Afd.277-1 Nørre Boulevard

Årets resultat blev et overskud på kr. 8.283, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.

Overskuddet skyldes primært færre udgifter end budgetteret til vand og løn. Overskuddet afgrænses af flere udgifter til renovation og almindelig vedligeholdelse end forventet.

Afd.285-0 Ringen

Årets resultat blev et underskud på kr. 1.148.509, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Herefter udgør det akkumulerede underskud på afdelingens konto for opsamlet resultat kr. -1.049.321.

Underskuddet skyldes primært overforbrug på almindelig vedligeholdelse end budgetteret.

Afd.686-0 Ølby

Årets resultat blev et underskud på kr. 160.994, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Herefter udgør det akkumulerede underskud på afdelingens konto for opsamlet resultat kr. -447.518.

Underskuddet skyldes primært flere udgifter til renovation, løn og almindelig vedligeholdelse end budgetteret, samt korrektioner vedrørende tidligere år.

Afd.687-0 Smedegården

Årets resultat blev et underskud på kr. 339.846, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Herefter udgør det akkumulerede underskud på afdelingens konto for opsamlet resultat kr. -729.332.

Underskuddet skyldes primært flere udgifter end budgetteret til løn og almindelig vedligeholdelse. Underskuddet begrænses af færre udgifter til vand end forventet.

Afd.766-0 Humlekærgård

Årets resultat blev et underskud på kr. 82.338, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Herefter udgør det akkumulerede underskud på afdelingens konto for opsamlet resultat kr. -83.766.

Underskuddet skyldes primært flere udgifter til løn end budgetteret samt korrektioner vedrørende tidligere år. Underskuddet begrænses af færre udgifter end forventet til ejendomsskat, renovation og almindelig vedligeholdelse.

Afd.914-0 Cirkelhuset

Årets resultat blev et underskud på kr. 602.917, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Herefter udgør det akkumulerede underskud på afdelingens konto for opsamlet resultat kr. -984.324.

Underskuddet skyldes primært flere udgifter end budgetteret til almindelig vedligeholdelse. Underskuddet begrænses af færre udgifter til vand end forventet.

Afd.950-0 Fasanparken

Årets resultat blev et overskud på kr. 128.500, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.

Overskuddet skyldes primært indstægtsførte korrektioner vedr. tidligere år, samt færre udgifter end budgetteret til nominallån, renovation og løn. Overskuddet begrænses af overforbrug på almindelig vedligeholdelse, ejendomsskat og el.

Afd.957-0 Fasanvangen

Åretsresultat blev et overskud på kr. 454.771, dette skyldes hovedsageligt at nettokapitaludgifterne er lavere end forventet ved budgetlægning.

Der skal tages en beslutning omkring hvad årets resultat, på kr. 454.771 skal dække.

Afd.990-0 Industriskellet - Ishøjparken

Kommentar til revisors supplerende oplysninger

For følgende afdelinger er der supplerende bemærkninger i revisionspåtegningen:

Afd.134-0 Østre Sandmarksvej
Afd.277-0 Mølleparken
Afd.957-0 Fasanvangen

Til revisors supplerende oplysning om driftspåvirkning på konto 117, istandsættelse ved fraflytning, i afdeling: 957-0 kan vi oplyse, at henlæggelsen set over en årrække skønnes at være passende.

Til revisors supplerende oplysning om driftspåvirkning på konto 130, tab ved fraflytninger, i afdeling 957-0 kan vi oplyse, at henlæggelsen set over en årrække skønnes at være passende og at organisationen også fremadrettet dækker deres andel af udgiften.


Til revisors supplerende oplysning om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 134-0 (2016-2017) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Fremadrettet bliver henlæggelserne øget

Til revisors supplerende oplysning om, at egenkapitalen (henlæggelser minus underskud) pr. 30. september 2016 i afdeling 277-0 er negativ og afdelingens regnskab er aflagt med forsat drift for øje kan vi oplyse, at afdelingens negative egenkapital, vil blive retableret i takt med afvikling af opsamlet driftsunderskud og at boligorganisationen Lejerbo, Køge Bugt fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed.



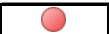
Vurdering af afdelinger

I det følgende er der foretaget en vurdering af afdelingerne på baggrund af bygningsdele og naboskab. Disse vurderinger er foretaget ud fra forskellige parametre, som vist i det følgende og har fået følgende kategorisering/rating:

Rating Bygningsdele/naboskab

God	
Middel	
Kritisk	

Rating - vurdering af afdeling

	Afdeling er velfungerende
	Afdeling kan løse udfordringer med målrettet indsats
	Afdeling har udfordringer, der kræver hjælp udefra

Afdeling	Bygningsdele							Naboskab			
	Tidssvarende størrelse	Badeværelse	Køkken	Fællesfaciliteter	Tag, vinduer	Udearealer	Energi	Udlejningssituation	Boligsociale faktorer	Beboerdemokrati	Markedsleje (leje pr. kvm)
Afd.134-0 Østre Sandr											
Afd.134-1 Vaskeri i afd											
Afd.154-0 Søparken											
Afd.224-0 Østre Sandr											
Afd.277-0 Mølleparken											
Afd.277-1 Nørre Boule											
Afd.285-0 Ringen											
Afd.686-0 Ølby											
Afd.687-0 Smedegårde											
Afd.766-0 Humlekærød											
Afd.914-0 Cirkelhuset											
Afd.950-0 Fasanparken											
Afd.957-0 Fasanvange											

Forvaltningsrevision

I forbindelse med administrationsorganisationens regnskab for 2015 er der foretaget afrapportering vedr. en række administrative målsætninger. Der henvises til administrationsorganisationen Lejerbo's hjemmeside.

Forretningsgange og målsætningsskemaer for almindelige og planlagte vedligeholdelsesarbejder samt råderet er tidligere udsendt til boligorganisationen. Målsætningsskemaerne bliver løbende behandlet af organisationsbestyrelsen med henblik på drøftelse af de nævnte områder.

Forvaltningsrevisionen sker hvert år således, at der bliver afrapporteret om opfyldelsen af de opstillede mål, ligesom der bliver udarbejdet nøgletal på udvalgte områder.