

# Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

---

## **Bestyrelsens årsberetning for 2023 til aflæggelse på repræsentantskabsmøde i 2024 (Godkendt på bestyrelsesmøde xx)**

### **Om boligselskabet**

Bestyrelsen konstituerede sig den 2. juni 2023 med Jens Ove Mathisen (formand), Jan Moosmand (næstformand) og Tine Hansen.

Den 12. september 2023 ændrede bestyrelsen konstituering til : Jan Moosmand (formand), Jens Ove Mathisen (næstformand) og Tine Hansen.

Referat fra bestyrelsesmøderne er tilgængelig på boligselskabets hjemmeside.

### **Om afdelingerne**

Der henvises til referat fra de enkelte afdelingers afdelingsmøder. Referaterne fremgår af boligselskabets hjemmeside.

### **Økonomi (generelt).**

Boligselskabet har en god og sund økonomi, med en passende størrelse egenkapital og dispositionsfond i forhold til boligselskabets størrelse.

Organisationens budget for 2024, medførte stigning af afdelingernes administrationsbidrag, som dog fortsat kan holdes i et lavt niveau, sammenlignet med tilsvarende boligselskaber og med uændret administrativt serviceniveau i boligselskabet.

### **Økonomi (afdelinger).**

Alle 3 afdelingers regnskaber udviser underskud i 2023 for afdeling 1, mens afdeling 2 og 3 viser et mindre overskud. Underskuddet i afdeling 1 skyldes primært ekstraordinære afskrivninger på underfinansierede vedligeholdelsesarbejder fra tidl. år. Der er taget hensyn hertil i budget for 2024

Det fortsat øgede vedligeholdelsesniveau skyldes husenes alder og byggematerialer anvendt i 1942-1956.

Bestyrelsen har fokus på forholdet og det aktuelle vedligeholdelsesforbrug behandles under drøftelserne om ajourføring af politik og strategi for vedligeholdelse, samt med de enkelte afdelingsbestyrelser ved ajourføring af drifts- og vedligeholdelsesbudgetter for 2024 og frem.

Ekstern byggesagkyndig udpeget af Landsbyggefonden har frigivet rapport over granskning af bygningerne.

Rapporten tages til efterretning og vil i et vidst omfang blive medtaget i videre ajourføring af afdelingernes drift- og vedligeholdelsesbudgetter.

# Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

---

Herunder vil ekstern byggesagkyndig, om nødvendigt, blive inddraget til en nærmere fastlæggelse af nært forestående vedligeholdelsesopgaver til brug for nærmere udbud af vedligeholdelsesopgaverne. Primært vedr. klimaskærme.

Generelt har afdelingerne fortsat en god økonomi, med fornuftige opsparinger til fremtidig vedligeholdelse, istandsættelser ved fraflytning og til imødegåelse af tab ved fraflytninger. Opsparing til vedligeholdelse skal vurderes under hensyn til samtidig indestående hos Landsbyggefonden vedr. trækningsretter til forbedringer. Generelt forventes det behov for øget henlæggelse til vedligeholdelse. Især afdeling 1, grundet fremskudte nødvendige store vedligeholdelsesudgifter til facader mv i 2021 og 2022.

Trods markante men nødvendige lejestigninger i 2024 holdes lejen fortsat på lave niveauer, hvilket betyder at den samlede leje, dvs. med forbedringsforhøjelser for renoverede køkkener, badeværelser mv. fortsat er meget attraktiv og konkurrencedygtig.

## **Fraflytninger / Genudlejning.**

Fraflytninger	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Afdeling 1	7	4	7	6	5	5	5	6
Afdeling 2	2	3	2	0	7	3	6	4
Afdeling 3	4	5	4	5	14	2	6	7
<b>I alt</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>26</b>	<b>10</b>	<b>17</b>	<b>17</b>

Der opleves fortsat stor interesse for at leje boligselskabets boliger. Boligselskabet har mere end 1.900 ansøgere, hvoraf ca 1.400 er aktivt boligsøgende pr. 31/12 2023. I 2023 er der indmeldt 95 nye boligsøgende på ventelisten.

Ventetiden for de personer, som tilbydes en bolig er for tiden oppe over 22-24 år. Enkelte tilfælde er ventetiden dog nede på 15 år.

12 beboere, indflyttet før 1966, har fortsat mulighed for, at overdrage lejemålet til børn eller børnebørn.

## **Forvaltningsrevision**

Boligselskabets bestyrelse har i 2023 indhentet tilbud på forretningsførelse, og har valgt Lejerbo til at varetage forretningsførelse fra 1/1 2024..

## **Effektivitet og kontrol**

Boligselskabet arbejder fortsat med at udvise sparsommelighed og effektivitet til gavn for beboerne, sådan at huslejen fortsat holdes så lav som muligt. Men samtidig ikke lavere end, at der kan leveres det serviceniveau beboerne har valgt og de ydelser som boligselskabet forpligtes til at levere, sådan at boligerne holdes så velholdte og tidssvarende som muligt.

Der udføres løbende økonomistyring samt egenkontrol.

# Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

---

Blandt andet laves der løbende gennem året kontrol af afholdte udgifter i forhold til vedtaget budget og likviditetsplacering, og der indhentes f.eks. kontroltilbud på udvalgte vedligeholdelsesopgaver.

Ledelsen vil som hidtil have fokus på en effektiv drift i såvel organisationen som i afdelingerne. Herunder også fokus på at leve op til kravene som følge af regeringens, BL's og KL's aftale om effektivisering af Danmarks Almene boliger.

Boligselskabet er til stadighed opmærksom på nye besparelses- og effektiviseringsmuligheder.

## **Besparelspotentialer**

Ved brug af værktøjer fra LBF (effektivitetstal og tvillingeværktøj) fremgår det med al tydelighed, at boligselskabet og afdelingernes fortsat drives på en effektiv måde og med en leje der herved er langt under sammenlignelige boligselskaber.

Boligselskabet arbejder løbende med f.eks. at indkøbe til rette pris og kvalitet. Ved sammenligning med andre boligselskaber i LBF's tvillingeværktøj (regnskabstal for 2021), fremgår det også med alt tydelighed, at der er et negativt besparelspotentiale. Boligselskabet er dog opmærksom på, at der desværre ikke er lokale boligorganisationer med i sammenligningen.

**Boligforeningen:**

Bruttoadministrationsudgifterne er fortsat væsentligt billigere end de sammenlignelige boligorganisationer fra tvillingeværktøjet.

**Afdelingerne:**

Alle 3 afdelinger er blandt de billigste mht. lejeniveau ved sammenligninger i tvillingeværktøjet. Også efter lejestigninger i 2023.

Lejeniveauerne ligger i flere tilfælde på 40% under de sammenlignelige afdelinger.

Boligselskabet er opmærksom på at især henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse er væsentlig lavere og vedligeholdelse er væsentligt højere end hos de sammenlignede afdelinger.

Boligselskabet vil som hidtil indhente flere tilbud ved større vedligeholdelsesopgaver for at sikre, at opgaverne indkøbes til bedst mulige pris og kvalitet. Samtidig tages der også hensyn til valg af bygningsmaterialer med lave efterfølgende driftsomkostninger.

Det er fortsat bestyrelsens vurdering at ansættelse af en inspektør på nuværende tidspunkt ikke vil medføre en besparelse der kan dække lønudgifterne hertil.

## **Målsætninger og opfølgning.**

Boligforeningen har udpeget følgende 4-årige mål for afdelingernes samlede driftsudgifter med særlig fokus på de af ministeriet udvalgte konti.

# Det selvejende Boligselskab FOLKEBO

---

Konto 109, renovation. Over de kommende 4 år må kontoen højst stige med alm. udvikling i nettoprisindekset.

Målsætningen overholdes ikke 2023. Kapaciteten af affaldscontainere er uændret i perioden. Overskridelse af målsætning skyldes renovationsvæsenets prisstigninger.

Konto 110, forsikringer. Over de kommende 4 år må kontoen højst stige med alm. udvikling i nettoprisindekset.

De valgte dækninger er uændret i perioden og målsætningen overholdes..

Konto 114, renholdelse (primært afd. 3). Ved uændret serviceniveau må kontoen over de kommende 4 år højst stige med alm. udvikling i nettoprisindekset og aftalte stigninger iht. lønoverenskomster.

Målsætningen overholdes ikke i 2023. Dette skyldes primært øget behov for spuling/rensning af kloakledninger, brønde og dræn.

Konto 115. vedligeholdelse. Oprindelig målsætning blev annulleret, jvf. beretning for 2021, da måling på udvikling af samlede vedligeholdelsesudgifter ikke giver mening, da vedligeholdelsesopgaverne ikke er konstant.

I stedet vil administrationen foretage stikprøver på udvalgte vedligeholdelsesopgaver, der kan sammenlignes med tilsvarende opgaver hos andre kunder.

Ny målsætning vil blive formuleret ved den igangværende opdatering af strategibog.

Den alternative målsætning fastlagt i 2021, overholdes.

Mængden af vedligeholdelsesopgaver er dog steget over årene.

Samlet for alle udgifter (konto 139) er målsætningen, at der over de 4 kommende år ikke sker stigninger udover den almindelige udvikling.

Målsætningen overholdes ikke. Primært grundet stigninger i udgift til ejendomsskatter ud over alm. pristalsregulering samt øget vedligeholdelsesbehov.