

Beretning for regnskabsåret 2017.

Statistik:

Bestyrelsen har afholdt 3 møder i forbindelse med den daglige drift. 1 planlagt møde aflyst, da der kun var eet emne på dagsordenen, som blev klaret pr. mail. Der er afholdt ordinære afdelingsmøder i alle 3 afdelinger i forbindelse med vedtagelse af budgetter.

26 nye medlemmer kom til i året mod 10 året 2016. En stor stigning i forhold til foreningens størrelse og i sammenligning med tidligere år.. Foreningen havde pr. 31/12 2017 i alt 199 medlemmer, hvoraf 80 på Aktiv venteliste og 110 på Passiv venteliste. Endvidere er der 9 såkaldte hvilende medlemmer, hvilket vil sige beboere, der har frasagt sig sin anciennitet.

Der blev eet ledigt lejemål i afdeling 1 i 2017, og 5 i afdeling 3. På eet af disse brugte Kommunen sin anvisningsret.

Økonomi:

Foreningen havde et lille overskud på driften på 8546 kr. Dispositionsfonden er nu på 2.114.351 kr. samt en arbejdskapital på 84.598 kr.

Der er ydet lån til afdeling 1 på 1 million til erstatning for kontantlån i Realkredit Danmark. Og 65.612 kr. til afdeling 2. Dette giver store besparelser for afdelingerne med sparede bidrag og renter og skal ses i forhold til, at vi ikke kan opnå nogen forrentning af Dispositionsfonden ved indlån i banker.

Forvaltning:

Foreningen drives ud fra princippet om at det gøres på den for en forening af vores størrelse mest hensigtsmæssige måde. Derfor er alle arbejdsgange gjort så enkle som muligt og tilpasses efter behov i forbindelse med den aktuelle lovgivning.. Foreningen har nogle af de laveste driftsomkostninger sammenlignet med andre boligorganisationer, hvilket understøtter, at vi har en rationel administration og drift.

Konklusion:

Sammenfattende vurderer vi vores drift og forvaltning som tilfredsstillende. Foreningen har ikke udlejningsvanskeligheder. Tværtimod. Ventelisten er lang og der må påregnes i gennemsnit 12 til 15 års ventetid som situationen er nu. Vort huslejeniveau er under gennemsnittet for sammenlignelige organisationer i landet og der er ikke risiko for større stigninger de nærmeste år, hvis vi fortsat sætter tæring efter næring. Vores Dispositionsfond er af en størrelse, der gør det muligt, at være selvfinansierende i form af tilskud til de større renoveringsarbejder, der kommer i de kommende år.

Foreningens samlede økonomi må således betegnes som særdeles god.

Afdelingerne:

Afdeling 1:

Der var i året et lille overskud på driften på 20.981 kr. som er overført til Opsamlet resultat, som nu er på 23.776 kr. Beløbet afvikles over de kommende budgetår.

Afdelingen har de seneste år været utilstrækkeligt funderet, men det er nu lykkedes at få forøget hensættelserne til vedligehold til et mere acceptabelt niveau. Der skal dog stadig være fokus på området, så vi får styrket likviditeten. På henlæggelseskontoen står der nu 166.790 kr. mod kun 67000 kr. sidste år.

Som tidligere nævnt har afdelingen optaget et lån på 1 million i Dispositionsfonden . Dette afløser 2 kontantlån I Realkredit Danmark. Den opnåede besparelse bruges til hurtigere afvikling af lånet og er på den måde med til at styrke afdelingens likviditet. (i 2016 var renterne på 59.288 og adm.bidrag på 2.093 kr.).

I fremtiden vil der blive behov for investering i andre varmekilder, idet oliefyr jo udfases efterhånden som de bryder ned. Det forventes at det sker glidende, så økonomien kan følge med.

Der er ikke aktuelt fundet grundlag for lejeforhøjelser.

Afdeling 2:

Afdelingen fik et overskud på driften på 20.491 kr. som overført til opsamlet resultat giver i alt 66.830 kr. Beløbet i Opsparet resultat skal afvikles over højst 3 år og kan eventuelt ske ved yderligere ekstraordinært afdrag på lån som i 2017.

På henlæggelseskontoen står 473.907 kr. så økonomien er i orden for denne afdeling.

Der er endvidere udskiftet vinduer med tilskud fra egen trækningsret på ca. 32500 kr.

Der refterer stadig nogle vinduesudskiftninger i afdelingen, som er planlagt til udførelse i 2018, samt nye hoveddøre i 2019. Dermed er afdelingens

I lighed med afd. 1 kommer udfasningen af oliefyr også til at vedrøre afdeling 2, men afdelingen er rustet til dette.

Heller ikke i afdeling 2 planlægges lejestigninger i de nærmeste år.

Afdeling 3:

Afdelingen havde et overskud på 51.941 kr. og opsamlet resultat er dermed på 53.444 kr.

Afdelingen fik som planlagt udskiftet vinduer og hoveddøre til en samlet pris på knap 850.000 kr. Der er ydet tilskud til dette med 700.000 kr. fra Dispositionsfonden.

Skimmelsvamp i 2 lejligheder kostede tilsammen lidt over 100.000 kr. at sanere, så det kan ikke kraftigt nok opfordres til grundig udluftning af lejlighederne og gøre opmærksom på tegn på indtrængende fugt.

På trods af disse store renoveringer er hensættelserne til planlagt vedligehold øget med ca. 24000 kr. til i alt 631.488 kr. hvilket er tilfredsstillende.

Der vil i de kommende år blive behov for løbende udskiftning af gasfyrene, ligesom tagene inden for overskuelig fremtid vil blive tjenlige til udskiftning.

Afdelingen har haft nogle stigende udgifter i forbindelse med fraflytning, hvor misligholdelse og skyldig husleje ikke har kunnet dækkes af indskuddene og lejerne har efterfølgende ikke været i stand til at betale deres gæld.

Hensættelserne til dækning af disse forhold er øget og indskuddene er hævet, med sidstnævnte gælder jo kun for nye indflyttere. Hvis tendensen forsætter må hensættelserne jo desværre sættes yderligere op.

Der dog ikke tale om lejestigninger i de næste par år, med mindre der sker noget helt uventet.

Afdelingen er trods alt i god økonomisk stand og vi følger situationen tæt.

Skibby den 8. maj 2017