

## Beretning

Repræsentantskabsmøde den 21. maj 2024  
Udsendt den 13. maj 2024

### **Beretning for Vallensbæk Boligselskab 1. januar 2023 – 31. december 2023**

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 21. maj 2024

Udsendt den 13. maj 2024

## Indholdsfortegnelse

1. Beretning ved formanden .....	3
2. Egenkontrol .....	7
2.1 Økonomiske nøgletal .....	8
2.2 Økonomisk styringsrapport.....	10
2.3 Personaleforhold .....	12
2.4 Effektiviseringspotentiale.....	13
2.5 Sammenfatning af egenkontrol.....	15
3. Driftsberetning fra afdelingerne.....	15
4. Økonomisk resultat .....	15

Repræsentantskabsmøde den 21. maj 2024

Udsendt den 13. maj 2024

## 1. Beretning ved formanden

### 2023 – tak for året der gik

I 2023 har Vallensbæk Boligselskab fortsat fokus på at være en veldrevet boligorganisation, der arbejder målrettet på at sikre optimale boligforhold for vores beboere.

Organisationsbestyrelsen har arbejdet med mange spændende tiltag, og flere af dem arbejder vi videre med i det nye år.

### Vores nyhedsbrev

Vi har i det forgangne år relanceret vores nyhedsbrev, der to gange om året skal udkomme med de væsentligste nyheder fra Vallensbæk Boligselskab. Idéen med nyhedsbrevet er at styrke forbindelsen mellem boligselskabet og beboerne samt sørge for, at beboerne er opdaterede på vores igangværende initiativer. Vi har via nyhedsbrevet, som sendes ud på mail, delt en række gode og spændende historier til stor fornøjelse for vores beboere, der er kommet med positive tilbagemeldinger på vores nye kommunikative tiltag.

### Hjælp til venner i nød

2023 var fortsat præget af krigen i Ukraine, og selvom den har påvirket mange ting i Danmark, er det de ukrainere, der har været nødsaget til at flygte, der har været blandt de hårdest ramte. Da kommunen spurgte os, om de syv boliger, som kommunen har i udlejningsaftalen, kunne bruges til ukrainske flygtninge, sagde vi omgående ja.

Der var andre, der også havde brug for hjælp. Samvirkende Boligselskaber (SAB), der er en del af KAB-Fællesskabet, skal genhuse beboerne fra højhusene i Bellahøj pga. renovering og anmodede i den forbindelse om hjælp. Her valgte vi at støtte med to ledige lejemaal i den ønskede størrelse fra den eksterne venteliste, når behovet kommer. Det kunne jo være, at vi en dag, har brug for hjælp i samme situation.

### Renovering af ejendomme

Vi er i det forgange år blevet færdige med udskiftning af hoveddøre og vinduer i alle lejemaal i Rosenlunden. Resultatet er blevet rigtig flot, og vores beboere er glade for opgraderingen.

Højstrupparken har udført endnu en etape via den individuelle råderet af glasinddækninger af altaner og terrasser i yderligere flere lejemaal.

Der har desværre været udfordringer med disse, da der i løbet af året dukkede problemer op med vandindtrængning i glasinddækninger omkring terrassen i to stuelejligheder.

Der blev fuget samlinger og udskiftet aluminiums vinkelprofiler, og der trænger ikke længere vand ind. Der er i forbindelse med disse tiltag udsendt et spørgeskema til beboerne om eventuelle fejl og mangler, så disse kunne blive udbedret.

Repræsentantskabsmøde den 21. maj 2024

Udsendt den 13. maj 2024

## God udlejningssituation

KAB udarbejder hvert år en statistik over vores beboerudlejning. I alt er der i 2023 underskrevet 28 lejekontrakter. 4,5 % af vores familieboliger har skiftet lejer, mens 8,6 % af familieboligerne på tværs af alle boligselskaber i KAB-Fællesskabet har skiftet lejer. Vi ligger altså markant under gennemsnittet, hvilket vi er meget begejstrede for. Det lave tal er et udtryk for, at beboerne i vores familieboliger ikke ønsker at flytte fra Vallensbæk Boligselskab.

I ungdomsboligerne i Rosenlunden har 41,7 % skiftet lejer i år, hvilket læner sig op ad gennemsnittet i KAB-Fællesskabet, der ligger på 39,3 %. Tallet ligger på et helt normalt leje, da det er naturligt, at studerende i ungdomsboliger flytter efter endt uddannelse.

## Beboersammensætning

De seneste tal fra 2023 om beboersammensætningen i Vallensbæk Boligselskab ligner på mange punkter tallene fra fem år tidligere - i 2018. Der har dog været nogle små ændringer i beboersammensætningen.

Andelen af husstande bestående af enlige med børn er i løbet af de sidste fem år faldet fra 21,56 % til 18,68 %. Samlet er procentdelen af børn mellem 0-17 år faldet fra at udgøre 27,47 % af boligselskabets beboere til 23,45 %. Det skyldes blandt andet, at andelen bestående af par med børn, er gået fra 16,07 % i 2018 til 12,53 % i 2023.

Andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande er steget fra 22,43 % til 27,51 %. Blandt alle indvandrere og efterkommere, også fra vestlige lande, er der kommet flere i alderen 30-64 år. Indvandrere og efterkommere i denne aldersgruppe udgjorde i 2018 13,48 % af Vallensbæk Boligselskabs beboere, mens gruppen udgør 17,59 % af boligselskabets beboere i 2023.

Beboersammensætningen forbliver god og blandet, og beboerne er glade for at bo i Vallensbæk Boligselskab.

## Behov for flere almene boliger i Vallensbæk Kommune

Vi har mange interesserede borgere på venteliste til bolig i Vallensbæk Boligselskab, ligesom vi løbende bliver kontaktet af borgere fra Vallensbæk, der spørger til eventuelle ledige boliger.

Vi har lige nu over 1.000 borgere, der allerede bor i Vallensbæk Kommune, på vores venteliste, ligesom vi har knap 14.000 borgere fra andre kommuner, der søger en bolig i Vallensbæk Boligselskab.

Vi har derfor gjort det meget klart overfor Vallensbæk Kommune, at der er behov for flere almene boliger i kommunen, og det er et behov, som vi vil fortsætte med at signalere overfor kommunen.

Repræsentantskabsmøde den 21. maj 2024

Udsendt den 13. maj 2024

## **Organisationsbestyrelsen**

Der har været afholdt valg til organisationsbestyrelsen, og det blev med det resultat, at Lone Christensen og Else Nielsen fra Højstrupparken blev genvalgt, og Peder Kornum fra Stationstorvet blev valgt ind.

Derudover blev Lasse Folkjær, Karin Dybæk, Mette Groes og Gert Ehrhorn alle genvalgt som suppleanter til organisationsbestyrelsen for hver deres afdeling.

### Organisationsbestyrelsens sammensætning:

Formand Katja Lindblad-Clausen	Særligt udpeget
Næstformand Helle Gimlinge	Rosenlunden
Peter Allan Hansen	Firkløverparken
Ann Maria Tjagvad	Firkløverparken
Else Nielsen	Højstrupparken
Lone Christiansen	Højstrupparken
Peder Kornum	Stationstorvet
Claus Weichel	Kommunalt udpeget
Morten Schou Jørgensen	Kommunalt udpeget

### Organisationsbestyrelsens suppleanter:

Bjarne Gimlinge	suppleant for Katja Lindblad-Clausen
Lasse Folkjær	suppleant for Højstrupparken
Karin Dybæk	suppleant for Rosenlunden
Mette Groes	suppleant for Firkløverparken
Gert Ehrhorn	suppleant for Stationstorvet
Lene Lykke Sørensen	suppleant for Morten Schou Jørgensen
Thomas Bennedsen	suppleant for Claus Weichel

## **Nultolerancepolitik i husordensager**

Det er afgørende for os, at vores beboere føler sig trygge i deres hjem. Vi har derfor indført en nultolerancepolitik over for beboere, som bevisligt har foretaget en eller flere kriminelle forhold, eller har overtrådt afdelingens husorden. Det er en understregning af, at vi ikke tolererer, at nogle beboere – i kraft af deres adfærd – kan skabe utryghed og mistro blandt andre beboere. Falder der dom eller løftes bevisbyrden i sagen, vil der blive påbegyndt en sag med henblik på ophævelse af lejemålet.

Nultolerancepolitikken er blandt andet blevet omdelt til samtlige beboere sammen med et nyhedsbrev fra organisationsbestyrelsen, ligesom politikken er blevet omtalt i afdelingsbestyrelsernes nyhedsbreve. Nultolerancepolitikken er ligeledes lagt på selskabets hjemmeside.

Der har været 28 klager i alt fra beboere i de fire afdelinger, som har omhandlet klager over andre beboere. Overtrædelserne af husorden har omhandlet manglende vedligehold af haver, oplagring i opgange, forkert husdyrhold eller klager over for høj støj fra lejemålet.

Repræsentantskabsmøde den 21. maj 2024

Udsendt den 13. maj 2024

Det er et meget lavt antal af klager, og de fleste er løst ved, at ejendomskontoret har gjort lejeren opmærksom på, at husorden er overtrådt. Herefter er overtrædelsen ophørt. Der er dog enkelte klager, der har været behandlet af jurister i KAB, fordi overtrædelserne ikke blev løst ved første henvendelse fra ejendomskontoret.

## **Indkøbsportal**

KAB-Fællesskabet har udviklet en ny indkøbsportal, der gør det nemmere og billigere at købe varer, tjenesteydelser og lignende ting. Vores driftspersonale har gennemgået portalen, og det er efterfølgende blevet besluttet, at vi som udgangspunkt skal gøre brug af indkøbsportalen.

Personalet vil løbende evaluere portalen på deres personalemøder, ligesom de vil indstille til indkøbsafdelingen, at der tilføjes specifikke varegrupper, tjenesteydelser eller lignende, hvis de vurderer, at der er brug for det.

Vi glæder os til, at indkøbsportalen bliver taget i brug i løbet af 2024. Samtidig glæder vi os til at se effekten af brugen, herunder måle på, hvor mange penge, vi sparer ved brug af denne portal.

## **Sommerophold i KAB-Fællesskabet**

Til sommer arrangerer KAB igen to sommerophold til børnefamilier i KAB-Fællesskabet. Denne gang er det Hasle Hytteby på Bornholm, som familierne får fornøjelsen af. Der vil være plads til 100 deltagere på hver af de to ophold, og vi har valgt at godkende 10 pladser til vores beboere. De beboere, der ønsker at tage med på opholdet, vil blive støttet med et tilskud fra os på 1.650 kr. pr. deltager. Vi ser frem til, at vi kan skabe et dejligt ophold på solskinsøen for vores børnefamilier.

## **Henlæggelsespolitik**

Vi har fået indført en ny henlæggelsespolitik, der har til formål at sørge for, at vi har tilstrækkelige midler til fremtidige vedligeholdelsesprojekter. I den nye henlæggelsespolitik, har vi en målsætning om, at niveauet skal op på minimum 225 kr. pr. m<sup>2</sup>/p.a. for alle afdelinger. Det er en proces, der tager flere år, og vi regner endegyldigt med at være i hus med politikken i 2034 med de sidste to afdelinger, som er de nyeste opførte. Højstruparken har allerede det ønskede niveau for opsparing til vedligehold, mens de øvrige afdelinger vil være længere om at nå i mål.

På den måde fortsætter vi vores økonomiske ansvarlighed, så vi hele tiden udviser rettidig omhu og sparer tilstrækkeligt op til vedligeholdelse. Samtidig holder vi hele tiden øje med, at huslejen ikke stiger eksplosivt pga. dyre renoveringer.

## **Ekstern granskning**

Den eksterne granskning af diverse vedligeholdelsesaktiviteter er kommet retur til afdelingerne fra Landsbyggefondens gransker.

Der er foretaget ekstern granskning af 20 udvalgte bygningsdele, som f.eks. facader, tage, installationer, badeværelser og lignende. Alle almene boligafdelingers

Repræsentantskabsmøde den 21. maj 2024

Udsendt den 13. maj 2024

vedligeholdelses- og fornyelsesplaner skal hvert femte år "granskes" af eksterne. Formålet er overordnet at sikre, at den almene boligmasse ikke forfalder. Ved granskningen skal det undersøges, om vedligeholdelsesplanerne er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter.

De tiltag, der står i rapporten, er blevet indarbejdet i afdelingernes fremtidige budgetter for 2025 og frem. Herefter har afdelingsbestyrelserne – på deres budgetmøder i foråret – kunnet se, hvordan planen for vedligehold og fornyelse ser ud i de enkelte afdelinger, og tilpasse budgetterne til dette.

Den næste granskning finder sted om ca. fem år.

## **Dialogmøde med Vallensbæk Kommune**

Vi sluttede året af med et produktivt møde med Vallensbæk Kommune. Her diskuterede vi en række ting, blandt andet vores ønske om at bygge nye boliger til unge, familier, seniorer og fraskilte børnefamilier. Forvaltningen vil bringe vores ønske videre, men påpegede dog, at kravet om kommunal medfinansiering er en udfordring.

Derudover gjorde vi kommunen opmærksom på, at vi ønsker, at kommunen følger op på de borgere, som de anviser til vores boliger. Det tæller blandt andet de ukrainske flygtninge, og vi er glade for, at kommunen er lydhøre. De vil nu gå videre med ønsket om et tættere samarbejde om anviste borgere.

## **Afrunding**

En stor tak skal lyde til alle beboere i Vallensbæk Boligselskab for deres værdifulde feedback i løbet af året. De beboervalgte skal ligeledes have en stor tak for deres engagement, holdninger og frivillige indsats. Afslutningsvis skal alle medarbejdere i Vallensbæk Boligselskab, der dagligt arbejder hårdt for at drifte og vedligeholde vores boliger og boligområder, have en stor tak.

Vi ser frem til et lige så vellykket 2024.

## **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.

I det følgende afsnit redegøres der for dette.

### **Effektiviseringsaftaler**

Som opfølgning på den første effektiviseringsaftale fra 2014 til 2020 har regeringen, BL og KL besluttet, at den almene sektor skal spare yderligere 1,5 mia. kr. på de afgrænsede driftsudgifter fra 2021 til og med 2026. Af de 1,5 mia. kr. forventes de 300 mio. kr. at komme fra energieffektiviseringer. Der skal således effektiviseres for ca. 7 % på de afgrænsede driftsudgifter.

Repræsentantskabsmøde den 21. maj 2024

Udsendt den 13. maj 2024

Afdelingernes besparelser på de afgrænsede driftsudgifter bliver fulgt i forvaltningsrevisionen, og KAB følger løbende huslejeudviklingen, hvor flere afdelinger vælger at holde huslejen i ro fremfor at sætte den op.

KAB følger afdelingernes økonomiske udvikling i projektet Pas på Huslejen 3.0 – bæredygtig drift. Projektet følger op på iværksatte indsatser og udvikler nye skabeloner og værktøjer. Der er fokus på at sikre, at afdelingerne har det rette henlæggelsesniveau, og at varer og tjenesteydelser konkurrenceudsættes og kommer i udbud, så de bedste priser opnås gennem KAB's indkøbsportal. KAB støtter op om bæredygtig drift og arbejder for, at det bliver et naturligt valg for boligorganisationerne og driften at tænke i effektiv, smart og bæredygtig drift.

## 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 tre år i træk, skal der i henhold til effektiviseringsaftalen udarbejdes fireårige 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. Vallensbæk Boligselskab har ingen røde afdelinger.

## 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 og/eller 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 om, at 10 % af de gule afdelinger i 2021 bliver grønne i 2024. Derudover udarbejdes der effektiviseringshandleplaner for alle de røde afdelinger.

## 2.1 Økonomiske nøgletal

Tabel 1: Soliditetsgrad

Vallensbæk Boligselskab	2019	2020	2021	2022	2023
Egenkapital	7.275.000	8.444.000	9.064.000	8.902.000	10.470.000
Passiver	41.511.000	42.622.000	42.982.000	38.212.000	40.265.000
<b>Soliditetsgrad</b>	<b>17,53</b>	<b>19,81</b>	<b>21,09</b>	<b>23,30</b>	<b>26,00</b>
Indeks	100	113,04	120,33	132,93	148,37
<b>Soliditetsgrad*</b>	<b>24,00</b>	<b>23,71</b>	<b>25,54</b>	<b>25,29</b>	<b>26,16</b>

Soliditetsgraden viser, hvor stor en andel af aktiverne, der er investeret i fremmedkapital i



Repræsentantskabsmøde den 21. maj 2024

Udsendt den 13. maj 2024

forhold til egenkapital (soliditetsgrad = egenkapital x 100 / passiver). I en boligorganisation udgør afdelingernes indestående i selskabet (henlæggelser) hovedparten af passiverne.

Soliditetsgraden for Vallensbæk Boligselskab er steget de seneste fem år.

**Tabel 2: Udvikling i arbejdskapital**

Vallensbæk Boligselskab	2019	2020	2021	2022	2023
Arbejdskapital	1.610.000	1.640.000	1.097.000	98.000	758.000
Indeks	100,00	101,86	68,14	6,09	47,08

Der er sket et fald i arbejdskapitalen fra 2020-2022. Faldet kan i hovedtræk tilskrives et negativt afkast på selskabets værdipapirer. I år 2023 er der sket en stigning i arbejdskapitalen, som skyldes positivt afkast på selskabets værdipapirer.

**Tabel 3: Udvikling i likviditet**

Vallensbæk Boligselskab	2019	2020	2021	2022	2023
Værdipapirer	40.277.000	41.321.000	39.629.000	36.455.000	36.491.000
Bankbeholdning m.m.	43.000	-14.000	1.811.000	26.000	1.794.000
<b>Likviditet</b>	<b>40.320.000</b>	<b>41.307.000</b>	<b>41.440.000</b>	<b>36.481.000</b>	<b>38.285.000</b>
Indeks	100	102,45	102,78	90,48	94,95

Likviditeten har været støt stigende siden 2018, men i 2022 er den faldet grundet kursregulering. I 2023 stiger likviditeten igen.

**Tabel 4: Udvikling i dispositionsfond**

Vallensbæk Boligselskab	2019	2020	2021	2022	2023
Dispositionsfond	5.666.000	6.804.000	7.966.000	8.804.000	9.712.000
Indeks	100	120,08	140,59	155,38	171,41

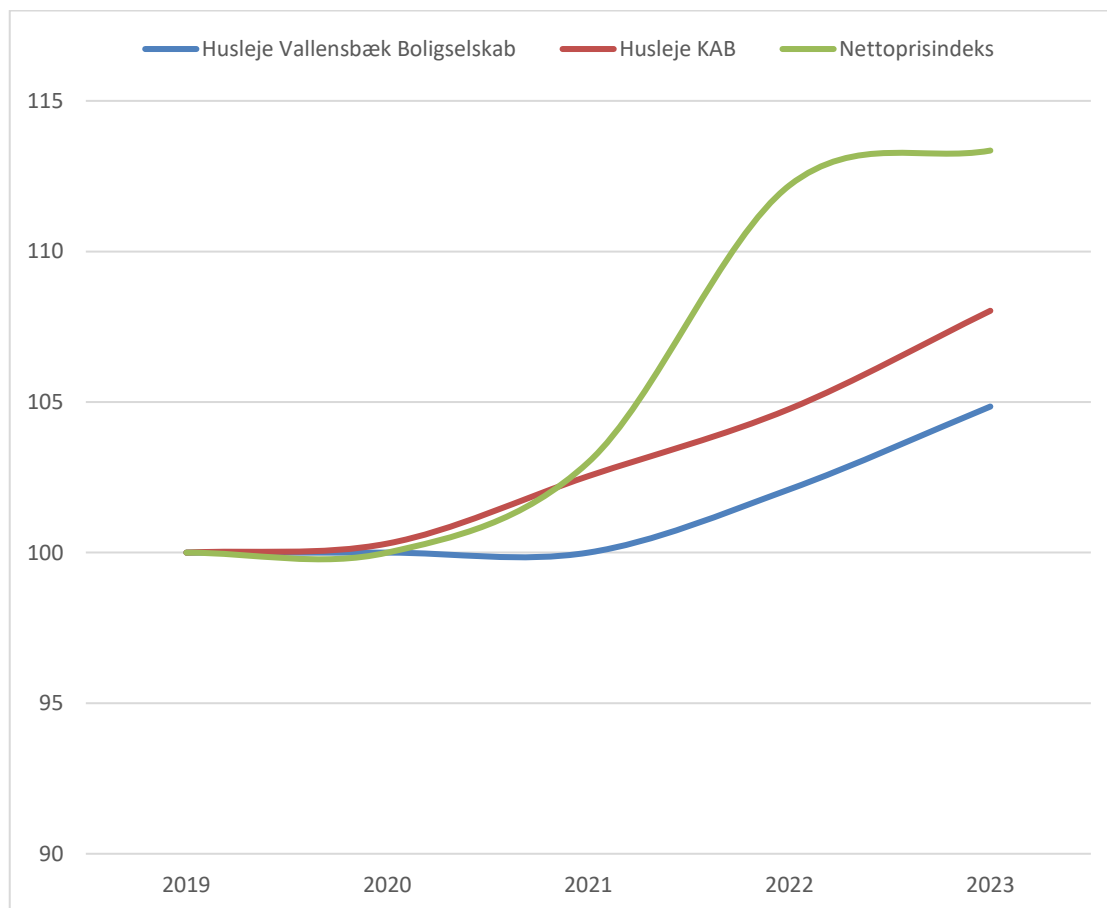
Dispositionsfondens i Vallensbæk Boligselskab har været stigende siden 2018.

**Tabel 5: Ind- og udflytninger ift. Boliglejermål**

Vallensbæk Boligselskab	2019	2020	2021	2022	2023
Udlejninger (%)	6,64%	8,73%	7,02%	8,54%	4,93
Fraflytninger (%)	9,87%	10,63%	8,35%	8,54%	5,12
<b>*Udlejningsrate</b>	<b>0,67</b>	<b>0,82</b>	<b>0,84</b>	<b>1,00</b>	<b>0,96</b>

Repræsentantskabsmøde den 21. maj 2024  
Udsendt den 13. maj 2024

**Tabel 6: Udvikling i huslejen**



Huslejeniveauet i Vallensbæk Boligselskab har været stabilt siden 2019.

## 2.2 Økonomisk styringsrapport

1. Underskud i boligafdelingerne (konti 210 og 407)							
Fi-nans-enhed	Afdelingsnavn	2021		2022		2023	
		Konto 210 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 407 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 210 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 407 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 210 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 407 (Kr./m <sup>2</sup> )
49001	Højstrupparken	-9	-77	0	-57	-1	-35
49002	Rosenlunden	0	-48	0	-37	0	-23
49003	Firkløverparken	-11	-29	0	-20	0	-42
49004	Stationstorvet	-29	-22	0	-23	0	-16

Repræsentantskabsmøde den 21. maj 2024

Udsendt den 13. maj 2024

Der har ikke været underskud i afdelingerne i Vallensbæk Boligselskab de sidste to år, men i 2023 fik Højstrupparken et underskud. Dog har de ikke et underskud på konto 407, som er deres opsamlede resultat.

2. Huslejudvikling i familieboliger (konto 201)							
Finans-enhed	Afdelingsnavn	2021		2022		2023	
		Kr./m <sup>2</sup>	Indeks	Kr./m <sup>2</sup>	Indeks	Kr./m <sup>2</sup>	Indeks
49001	Højstrupparken	855	100	910	106	954	112
49002	Rosenlunden	931	100	931	100	999	107
49003	Firkløverparken	976	100	986	101	996	102
49004	Stationstorvet	1.117	100	1.117	100	1.117	100

Huslejen har været uændret fra 2020-2022. I 2023 er huslejen for 49001 Højstrupparken, 49002 Rosenlunden og 49003 Firkløverparken sat op, for at imødekomme fremtidige arbejder i forhold til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

3. Henlæggelsesniveau – planlagte og periodiske vedligehold (konti 120 & 401)							
Finans-enhed	Afdelingsnavn	2021		2022		2023	
		Konto 120 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 401 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 120 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 401 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 120 (Kr./m <sup>2</sup> )	Konto 401 (Kr./m <sup>2</sup> )
49001	Højstrupparken	297	746	335	591	311	783
49002	Rosenlunden	198	242	187	234	192	287
49003	Firkløverparken	90	763	79	670	61	681
49004	Stationstorvet	128	297	141	262	115	240

Afdelingerne øger deres samlede opsparing på konto 401 – med undtagelse af Stationstorvet. Det anbefales, at en afdelings samlede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse (konto 401) er 2-3 gange større end det årligt budgetterede forbrug. Henlæggelsesniveauet stiger stødt i de kommende år, så afdelingerne kan opnå en solid opsparing af midler til fremtidige arbejder. Dette er allerede sat i værk med den nye henlæggelsespolitik i Vallensbæk Boligselskab, hvor det er besluttet, at niveauet skal op på min. 225 kr. pr. m<sup>2</sup>/p.a. på afdelingernes årlige opsparing af henlæggelserne – konto 120.

4. Tab ved fraflytning (konto 130)				
Finans-enhed	Afdelingsnavn	2021	2022	2023
		Kr./lejemålsenhed	Kr./lejemålsenhed	Kr./lejemålsenhed
49001	Højstrupparken	791,17	0,00	0,00
49002	Rosenlunden	998,79	372,53	30,49

Repræsentantskabsmøde den 21. maj 2024

Udsendt den 13. maj 2024

49003	Firkløverparken	87,97	6,98	67,94
49004	Stationstorvet	0,00	0,00	0,00

Tab ved fraflytning er svingende, både for den enkelte afdeling og for det enkelte år. Dette kan bl.a. skyldes dødsfald, som vejer tungt i mindre afdelinger. I afdelingen 49002 Rosenlunden er beløbet på 2.500 kr. og i 49003 Firkløverparken er beløbet på 15.287,52 kr. Beløbet bliver dækket af dispositionsfonden, som i alt udgør 17.787,52 kr.

5. Drifts- og administrationsudgifter						
Fordeling af omkostninger	2021		2022		2023	
	Kr./Lejemåls-enhed	Indeks	Kr./Lejemåls-enhed	Indeks	Kr./Lejemåls-enhed	Indeks
Boligorganisation (konto 501 - 530)	945	100	1.282	136	926	98
Administrationsbidrag til KAB (konto 512)	4.605	100	4.543	99	4.688	102
Administration i afdelinger (Konti 114+119)	7.880	100	7.719	98	7.928	101
I alt	13.430	100	13.544	101	13.542	101

KAB's administrationsbidrag har været stort set uændret. Administrationsbidraget til boligorganisationen varierer – bl.a. på baggrund af et ønske om at afholde seminarer for alle valgte hvert andet år. Administrationsudgifterne i afdelingerne er steget, da der er udgifter til fleksjobber, som selskabet betaler.

7. Udlejninger													
Finans-enhed	Afdelingsnavn	Familieboliger				Ældreboliger				Ungdomsboliger			
		2021	2022	2023	Diff. (%)	2021	2022	2023	Diff. (%)	2021	2022	2023	Diff. (%)
49001	Højstrupparken	8	9	7	-13	0	0	0	0	0	0	0	0
49002	Rosenlunden	5	8	2	-60	0	0	0	0	2	2	5	150
49003	Firkløverparken	15	25	9	-40	0	0	0	0	0	0	0	0
49004	Stationstorvet	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Udlejningssituationen for selskabets familieboliger har været stabil i perioden fra 2020 til 2023.

## 2.3 Personaleforhold

Vallensbæk Boligselskab	2020	2021	2022	2023
Driftsleder	3	3	3	3
Driftslederassistent	2	2	2	2

Repræsentantskabsmøde den 21. maj 2024

Udsendt den 13. maj 2024

Servicemedarbejdere	2	2	2	2
Andet personale	2	1	1	1
<b>Personale i alt</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>

## 2.4 Effektiviseringspotentiale

Vallensbæk Boligselskab har siden 2016, hvor der blev gennemført en 360-graders analyse og kortlagt et effektiviseringspotentiale, arbejdet med forskellige temaer for at komme i mål med det gennemsnitlige sparekrav på 8,21 % af driftsudgifterne inden 2020. Dette er opnået for alle af selskabets afdelinger.

Organisationsbestyrelsen har i arbejdet fokus på følgende temaer:

- Drift af grønne områder
- Brugen af vedligeholdelseskontoen
- Driftsfællesskab
- Udbud på håndværkerydelser
- Administrationsbidraget.

Boligselskabet har arbejdet strategisk med effektivisering i et ambitiøst målsætningsprogram for 2018-2023, der blandt andet har ansvarlig effektiv drift og god service som mål. Den plan er selskabet kommet i mål med.

### Ekstern granskning

Som udløber af driftsbekendtgørelsen foregår der i øjeblikket en ekstern granskning af 20 bygningsdele, som f.eks. facader, tage, installationer, badeværelser og lignende. Den eksterne granskning sker via Landsbyggefonden, og der bliver udarbejdet en granskningsrapport for hver afdeling. Granskningsrapporterne bliver en del af styringsdialogmaterialet og bliver således forankret i organisationsbestyrelsen.

Resultaterne fra granskningsrapporterne indarbejdes i langtidsplanerne for de enkelte afdelinger og tænkes sammen samt indarbejdes i bygningseftersynene, som KAB udarbejder, for de boligorganisationer, der har stor pakke.

På baggrund af selskabets fine resultater med målsætningsprogrammet for 2018–2023 og Landsbyggefondens tiltag af ekstern granskning, har selskabet ikke igangsat nye ambitiøse målsætningsprogrammer for yderligere effektiviseringer. Selskabet har afventet udfaldet af Landsbyggefondens granskningsrapporter. Selskabet har besluttet, at de vil arbejde med disse rapporter i 2024 og frem, og eventuelt igangsætte yderligere effektiviseringstiltag i den forbindelse.

Nedenstående tabel viser, at Vallensbæk Boligselskab har levet op til effektiviseringskravet og således bidraget til den ønskede effektivisering.

Repræsentantskabsmøde den 21. maj 2024  
Udsendt den 13. maj 2024

Ser man på udviklingen i de faktiske driftsudgifter, så har disse gennem hele perioden ligget lavere end de forventede driftsudgifter. Samtidig er denne forskel øget gennem perioden, hvilket spejler en effektivisering gennem perioden.

Denne forbedring svarer til en årlig besparelse på huslejen i en gennemsnitlig familiebolig i Vallensbæk Boligselskab på godt 6.000 kr. i forhold til, hvad huslejen måtte forventes at være, hvis driftsudgifterne havde fulgt den forventede udvikling.

Endelig er der i notatet også udarbejdet en tabel, hvor udviklingen i effektivisering er opgjort afdelingsvis. Her fremgår det, at besparelsen har været særlig stor i Rosenlunden.

Faktiske driftsudgifter i kr. pr. m <sup>2</sup>								
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
343	345	348	343	340	371	336	344	416
13.132.480	13.218.307	13.327.005	14.903.874	14.793.071	16.103.522	14.602.226	14.948.864	18.077.696

Besparelspotentiale i kr. pr. m <sup>2</sup>								
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
-89	-4	-12	-22	-48	-28	-69	-63	-18
- 3.407.986	- 144.881	- 449.185	- 973.914	- 2.064.812	- 1.205.565	- 3.018.054	- 2.737.728	- 782.208
	-144.881	-449.185	-973.914	-2.064.812	-1.205.565	-3.018.054	-2.737.728	-782.208
	933.296	628.991	104.262	-986.635	-127.388	-1.939.877	-1.659.551	295.969

Afdelingsnavn	Besparelspotentiale i kr. pr. m <sup>2</sup>								
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Højstrupparken	88	74	78	72	57	58	45	63	96
	1.071.171	905.519	948.643	875.639	691.721	703.462	551.837	766.395	1.167.840
	8,21%								
Opnåede besparelse		-165.652	-122.528	-195.532	-379.449	-367.709	-519.334	-304.776	96.669
Manglende besparelse		353.481	396.604	323.601	139.683	151.424	-201	214.357	615.802
Besparelse i procent		-15,46%	-11,44%	-18,25%	-35,42%	-34,33%	-48,48%	-28,45%	9,02%
Rosenlunden	-76	-6	-6	-10	-17	-92	-90	-97	-98
	-423.473	-31.355	-35.587	-55.836	-93.911	-515.748	-501.931	-542.230	-547.820
	8,21%								
Opnåede besparelse		-31.355	-35.587	-55.836	-93.911	-515.748	-501.931	-542.230	-547.820
Manglende besparelse		132.016	127.784	107.535	69.460	-352.377	-338.560	-378.859	-384.449
Besparelse i procent		7,40%	8,40%	13,19%	22,18%	121,79%	118,53%	128,04%	129,36%
Firkløverparken	-197	3	-14	-30	-39	23	-48	-52	19
	-4.055.684	52.124	-291.071	-607.262	-792.651	470.252	-996.412	-1.068.964	390.583
	8,21%								
Opnåede besparelse		52.124	-291.071	-607.262	-792.651	470.252	-996.412	-1.068.964	390.583
Manglende besparelse		447.797	104.602	-211.589	-396.978	865.925	-600.739	-673.291	786.256
Besparelse i procent		-1,29%	7,18%	14,97%	19,54%	-11,59%	24,57%	26,36%	-9,63%
Vallensbæk Stationstov, seniorbo	-	-	-	10	-244	-243	-283	-251	-236
	0	0	0	52.609	-1.256.376	-1.249.937	-1.457.953	-1.291.144	-1.213.984
	8,21%								
Opnåede besparelse		0	0	52.609	-1.256.376	-1.249.937	-1.457.953	-1.291.144	-1.213.984

Repræsentantskabsmøde den 21. maj 2024

Udsendt den 13. maj 2024

## 2.5 Sammenfatning af egenkontrol

Egenkontrollen viser, at Vallensbæk Boligselskab generelt har en god og effektiv drift og også formår at indhente de nødvendige besparelser.

Landsbyggefonden har udført ekstern granskning af alle afdelingernes vedligeholdelsesplaner, med fokus på 20 udvalgte bygningsdele. Deres input til udgifterne er indarbejdet i afdelingernes vedligeholdelsesplan i budgetterne for 2025 og fremover, så vi har overblikket over, at der henlægges nok til den vedligeholdelse af bygningerne, iflg. den nye henlæggelsespolitik, der er besluttet i selskabet.

## 3. Driftsberetning fra afdelingerne

### Højstrupparken

Der har været 1-års gennemgang af de nye hoveddøre og udskiftningen af stigstreng og faldstammer.

Der har været igangsat endnu en etape af glasinddækninger af altaner og terrasser via den individuelle råderet, som flere lejere har fået udført.

Der er malet vægge i to opgange.

Vaskerierne har fået nye vaske- og tørremaskiner.

Afdelingsbestyrelsen har igangsat en undersøgelse af muligheden for at efterisolere facader, da der er kuldebroer enkelte steder i lejemålene.

Afdelingsmødet har bedt bestyrelsen undersøge mulighederne for at opføre et fælleshus evt. med ekstern fondsstøtte. Undersøgelsen er i gang.

### Rosenlunden

Afdelingens skure samt træværk er blevet malerbehandlet for øget holdbarhed.

Afdelingsmødet besluttede at lave en forundersøgelse på lukning af altaner. Løsningsforslag er under udarbejdelse.

### Firkløverparken

Der er malet vægge i trappeopgange, og flere af de hvide facader er også malet.

Der er opsat lamper over hver opgangsdør for bedre belysning.

Køkkenet i festlokalet er ombygget for at få flere skabe og bordplads.

### Stationstorvet

Afdelingen ønskede at udvide deres fælleshus, men det blev for kompliceret og for dyrt i forhold til det resultat, de kunne få. Derfor bliver projektet ikke gennemført lige nu.

## 4. Økonomisk resultat

### Aktivitet

Boligorganisationens aktivitet består i at udøve almen boligvirksomhed såsom udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter

Repræsentantskabsmøde den 21. maj 2024

Udsendt den 13. maj 2024

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:**

### **Vallensbæk Boligselskab**

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2023 - 31.12.2023 balancerer med 9.403.663 kr., og slutter med et overskud på 561.277 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 40.280.088 kr., og dispositionsfonden udgør 9.727.574 kr. Den disponible likvide del udgør 7.766.706 kr. svarende til gennemsnitlig 14.710 kr. pr. lejemålsenhed.

Hvis den foreslåede fordeling af selskabets overskud godkendes, udgør arbejdskapitalen 758.008 kr., hvoraf til fri disposition 748.007 kr.

Overskuddet i selskabet skyldes hovedsageligt kursgevinst af investerede midler.

### **Højstrupparken**

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2023 - 31.12.2023 balancerer med 13.178.943 kr. og slutter med et underskud på 7.198 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407). Da afdelingen stadigvæk har et opsamlet overskud, vil afdelingen stadigvæk indtægtsføre tidligere års overskud.

Status balancerer med 76.038.419 kr.

Vallensbæk Boligselskab har som mål, at regnskabet højst må afvige med 5 % i forhold til budgettet. Højstrupparkens regnskab 2023 afviger med 17,04 %. Dette skyldes, at afdelingen er begyndt at afdrage på lånet vedrørende sagen "Højstrupparken – Installationer", som giver en højere indtægt og udgift i afdelingen. Derudover har der været renteindtægter og renteudgifter, som der ikke har været budgetteret med samt korrektioner vedrørende tidligere år. Kursregulering af de investerede midler bliver bogført i driften, og har også en medvirken i, at regnskabet afviger fra budgettet. Afdelingen kom ud med et underskud.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at der både har været en korrektion vedrørende vand fra perioden inden afdelingen gik fra kollektiv til individuelt vandforbrug i 2022 samt korrektion vedrørende renovation fra 2018. Derudover er der afsat den maksimale efterregulering af ejendomsskat for 2022 og 2023. Udgifterne til renovation er steget, hvilket skyldes, at tømningssgebyret er blevet højere.



Repræsentantskabsmøde den 21. maj 2024

Udsendt den 13. maj 2024

## Rosenlunden

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2023 - 31.12.2023 balancerer med 6.295.793 kr. og slutter med et overskud på 24.597 kr., hvoraf der overføres 18.556 kr. til konto for opsamlet resultat (407), og indtægtsføres over tre år, første gang i budget for 2025, samt 6.041 kr. bruges til afvikling af underfinansiering på sagen "Individuelle altaner".

Status balancerer med 90.319.268 kr.

Rosenlundens resultat afviger med 6,7 %. Dette skyldes, at kursreguleringen af de investerede midler bliver bogført i driften. Afdelingen kom ud med et overskud.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, at afdelingen har fået renteindtægter, da afkastet på afdelingens mellemregning i 2023 blev på 2,8 %. Derimod er der afsat den maksimale efterregulering af ejendomsskat for 2022 og 2023, hvilket har givet en større udgift. Renovationsomkostningerne er steget, hvilket skyldes, at tømningssgebyret er blevet højere samt større udgift til u-målt vandforbrug end forventet.

## Firkløverparken

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2023 - 31.12.2023 balancerer med 21.338.620 kr. og slutter med et overskud på 678.094 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407). Da afdelingen stadigvæk har et opsamlet overskud, vil afdelingen stadigvæk indtægtsføre tidligere års overskud.

Status balancerer med 386.534.907 kr.

Firkløverparkens resultat afviger med 5,46 %. Dette skyldes, at kursreguleringen af de investerede midler bliver bogført i driften. Afdelingen kom ud med et overskud.

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, at afdelingen har fået renteindtægter, da afkastet på afdelingens mellemregning i 2023 blev på 2,8 %. Derimod har der været flere udgifter til renovation, som skyldes at tømningssgebyret er blevet højere. Forsikringspræmien er i sidste kvartal af året steget væsentligt, hvilket giver en højere udgift end budgetteret.

## Stationstorvet

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2023 - 31.12.2023 balancerer med 6.037.464 kr. og slutter med et overskud på 4.232 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407). Da afdelingen stadigvæk har et opsamlet overskud, vil afdelingen igen indtægtsføre tidligere års overskud.

Status balancerer med 128.664.899 kr.

Stationstorvets resultat afviger med 3,75 %. Dette skyldes, at kursreguleringen af de investerede midler bliver bogført i driften. Afdelingen kom ud med et overskud.

Repræsentantskabsmøde den 21. maj 2024

Udsendt den 13. maj 2024

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et overskud. Hovedårsagen er, at afdelingen har fået renteindtægter, da afkastet på afdelingens mellemregning i 2023 blev på 2,8 %. Derimod har der været flere udgifter til renovation, som skyldes at tømningssgebyret er blevet højere. Forsikringspræmien er i sidste kvartal af året steget væsentligt, hvilket giver en højere udgift end budgetteret.

Regnskaberne er uden underskrift, men er godkendt af revisor, kundeforf, driftschef og økonomimedarbejder.

### **Afdelingernes regnskaber:**

Afdelingernes regnskaber er godkendt af afdelingsbestyrelserne.

### **Revisionsbemærkninger:**

Ingen bemærkninger.

### **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.

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 21. maj 2024  
Udsendt den 13. maj 2024

Beretningen indstilles til godkendelse af repræsentantskabet den 21. maj 2024.

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

Vallensbæk, den 21. maj 2024

Organisationsbestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Katja Lindblad-Clausen

\_\_\_\_\_  
Helle Gimlinge

\_\_\_\_\_  
Lone Christiansen

\_\_\_\_\_  
Else Nielsen

\_\_\_\_\_  
Peter Allan Hansen

\_\_\_\_\_  
Ann Maria Tjadvad

\_\_\_\_\_  
Claus Weichel

\_\_\_\_\_  
Peder Kornum

\_\_\_\_\_  
Morten Schou Jørgensen

Dirigent:

.....  
Navn