

# Beretning

Repræsentantskabsmøde den 24. juni 2021

Udsendt den 16. juni 2021

## **Beretning for Vallensbæk Boligselskab 01.01.2020 – 31.12.2020**

Repræsentantskabsmøde den 24. juni 2021

Udsendt den 16. juni 2021

## Indholdsfortegnelse

<b>1. Beretning ved formanden .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Egenkontrol.....</b>	<b>6</b>
2.1 Økonomiske nøgletal for boligorganisationen .....	6
2.2 Økonomisk styringsrapport.....	8
2.3 Personaleforhold.....	10
2.4 Effektiviseringspotentiale.....	10
2.5 Sammenfatning af egenkontrol.....	11
<b>3. Vallensbæk Boligselskabs økonomiske resultat.....</b>	<b>12</b>
<b>4. Driftsberetning fra afdelingerne .....</b>	<b>12</b>
4.1 Afdelingernes resultat.....	12
4.2 Andre oplysninger.....	13
4.3 Godkendelse af afdelingsregnskaber .....	15

Repræsentantskabsmøde den 24. juni 2021

Udsendt den 16. juni 2021

## 1. Beretning ved formanden

### Bestyrelsesforhold

På repræsentantskabsmødet den 18. juni 2020 blev følgende valgt til organisationsbestyrelsen for en 2-årig periode:

Katja Lindblad, Rosenlunden  
Helle Gimlinge, Rosenlunden  
Linda Laursen, Firkløverparken  
Peter Allan Hansen, Firkløverparken

Efter konstituering havde organisationsbestyrelsen følgende sammensætning:

Katja Lindblad (formand) (særlig udpeget)	(2022)
Preben Suhr Andersen (næstformand)	(2021)
Lone Christiansen	(2021)
Helle Gimlinge	(2022)
Linda Nyeland Laursen	(2022)
Peter Allan Hansen	(2022)
Thomas Lund (særlig udpeget)	(2021)
Lene Lykke Sørensen (Vallensbæk Kommune)	(31.12.2021)
Claus Weichel (Vallensbæk Kommune)	(31.12.2021)

På mødet blev desuden valgt følgende personlige suppleanter:

For Katja Lindblad er valgt	Bjarne Gimlinge	(2022)
For Lone Christiansen er valgt	Else Pedersen Nielsen	(2021)
For Preben Suhr Andersen er valgt	Stig Christiansen	(2021)
For Helle Gimlinge er valgt	Karin Dybæk	(2022)
For Peter Allan Hansen er valgt	Flemming Wind Lystrup	(2022)
For Linda Laursen er valgt	Mette Roed-Kristiansen	(2022)
For Thomas Lund er valgt	Vakant	(2021)
For Lene Lykke Sørensen er udpeget	Morten Schou Jørgensen	(31.12.2021)
For Claus Weichel er udpeget	Thomas Bennedsen	(31.12.2021)

På et ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 10. september 2021 blev Katja Lindblad valgt som medlem med særlig indsigt uden modkandidater.

### Personale

Den daglige personaleledelse varetages af KAB, som Vallensbæk Boligselskab har indgået en administrationsaftale med.

Repræsentantskabsmøde den 24. juni 2021

Udsendt den 16. juni 2021

Kundechef: Jan Spøhr (fra 1.1.2020)  
Driftschef: Bo Mølgaard Espenhain  
Økonomimedarbejder: Mick Holm Kristensen  
Sekretær: Susanne Holmkvist Sandgreen

## COVID-19

COVID-19 har i stor udstrækning påvirket aktiviteterne i Vallensbæk Boligselskab i 2020. Som følge af COVID-19 måtte de ordinære afdelingsmøder i efteråret 2020 blandt andet aflyses. Som følge heraf måtte budgetterne for 2021 for selskabets afdelinger godkendes af organisationsbestyrelsen - i henhold til de midlertidige regler herfor.

Mødeaktiviteten har gennem året primært været gennemført som digitale møder.

Ejendomskontorerne har været bemandede, men der har alene været mulighed for at rette henvendelse til disse digitalt. Ligeledes har der været udarbejdet retningslinjer for driften herunder adgangen til boligerne.

Seminar 2020 måtte aflyses grundet COVID-19.

## Målsætningsprogram er blevet forlænget

Repræsentantskabet vedtog i 2018 et ambitiøst målsætningsprogram med 48 mål frem til udgangen af 2022. De 48 mål er fordelt under følgende 8 overskrifter: Værdigrundlag. Vækst og Nybyggeri, Samarbejde med Kommuner. Beboerdemokrati. Styrket kommunikation. Ansvarlig effektiv drift og god service. Energi og Miljø og Sociale ansvar.

Organisationsbestyrelsen har i 2020 besluttet at forlænge tidsrammen for målsætningsprogrammet således at det vil være gældende frem til 2025. Som følge heraf vil der blive udarbejdet en revideret handlingsplan.

## Nyhedsbrev

Der er udgivet 3 Nyhedsbreve fra Vallensbæk Boligselskab i 2020 (marts, april og december).

## Kommunikationsstrategi/Hjemmeside

Der er udarbejdet og godkendt en kommunikationsstrategi for Vallensbæk Boligselskab. I tilknytning til denne er der udarbejdet en hjemmeside for boligorganisationen med undersider for afdelingerne <http://vallensbaekboligselskab.dk>. Hjemmesiden er lanceret primo 2020.

## Vedtægterne for Vallensbæk Boligselskaber ændret

Repræsentantskabet har godkendt ændring af selskabets vedtægter således at disse kommer i overensstemmelse med Normalvedtægten. Ændringen indebærer, at der fremover kan kommunikeres digitalt til beboerne f.eks. ved indkaldelse til afdelingsmøder.

Vedtægterne er desuden blevet ændret på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 10. september 2020, hvor repræsentantskabet godkendte et forslag fra organisationsbestyrelsen om en ændring af sammensætning af organisationsbestyrelsen. Efter denne ændring vil

Repræsentantskabsmøde den 24. juni 2021

Udsendt den 16. juni 2021

bestyrelsen fremadrettet have 2 medlemmer med særlig indsigt, mens antallet af repræsentanter med bopæl i boligselskabet med reduceret med 1.

### **Fagligt arrangement om Vild med Vilje og el-ladestandere for organisationsbestyrelsen**

Den 18. november 2020 blev der afviklet et – digitalt – arrangement for organisationsbestyrelsen. Ved arrangementet orienterede Sara Berg fra KAB om foreningen "Vild med Vilje", og de ideer som foreningen repræsenterer i forhold til udenomsarealer i almene boligafdelinger og øget biodiversitet. Sej Sandersen fra Carpow orienterede om mulighederne for at opstille el-ladestandere i almene boligafdelinger.

### **Pas på Huslejen**

Organisationsbestyrelsen har sat som mål, at alle afdelinger skal leve op til det gennemsnitlige sparekrav på 8,21% af driftsudgifterne inden 2020. Ved opgørelsen efter aflæggelse af 2019 regnskab kan det konstateres, at Vallensbæk Boligselskab (allerede) samlet set har sparet mere end 1 mio. kr. mere end det samlede statslige sparekrav. En enkelt afdeling (Højstrupparken) er ikke helt i mål, men har på afdelingsmødet i august besluttet forskellige tiltag rettet mod effektivisering af driften, hvorfor det forventes at også denne afdeling når målet i 2020.

### **Kompetencefordeling - repræsentantskab, organisations- og afdelingsbestyrelse, drift og administration.**

Der er udarbejdet materiale/oversigter visende kompetencefordelingen mellem de forskellige aktører, der har ansvaret for Vallensbæk Boligselskab.

### **Ny udlejningsaftale**

Der er udarbejdet aftale om anvisning og fleksibel udlejning mellem Vallensbæk Kommune og Vallensbæk Boligselskab. Aftalen er efter godkendelse i boligorganisationen og kommunen trådt i kraft primo 2020. Aftalen er gældende fra 2020 - 2024.

### **Planklagenævnsafgørelse**

Planklagenævnet har afgjort sag om udformning af ventilationsanlæg på taget af afdeling Stationstorvet til fordel for Vallensbæk Boligselskab. Der er ikke kommet yderligere krav fra Vallensbæk Kommune.

### **Indkøbspolitik**

Vallensbæk Boligselskab har godkendt en indkøbspolitik for en 2-årig periode. Indkøbspolitikken har til formål at sikre, at boligorganisationen og afdelingerne opnår det bedste forhold mellem pris, kvalitet og leverandørbetingelser. Der følges løbende op på effekterne af indkøbsordningen herunder brugen af indkøbsportalen.

### **Beboerapp.**

Vallensbæk Boligselskab har godkendt implementering af en fælles beboer-app. App'en giver mulighed for at beboere med en smartphone let kan melde opgaver direkte ind til

Repræsentantskabsmøde den 24. juni 2021

Udsendt den 16. juni 2021

ejendomskontoret 24/7. App'en giver også mulighed for at få push-beskeder fra ejendomskontoret, hvis der f.eks. lukkes for vandet.

### **Kompetencebeskrivelser for medarbejdertyper**

Der er som led i mål- og handleprogrammet udarbejdet kompetencebeskrivelser for alle medarbejdertyper i Vallensbæk Boligselskab.

### **Bestyrelsesuddannelse for beboervalgte**

Efter indstilling fra organisationsbestyrelsen i Vallensbæk Boligselskab er Linda Laursen, Firkløverparken optaget på KAB's bestyrelsesuddannelse for beboervalgte.

### **FN's verdensmål**

Vallensbæk Boligselskab besluttede i 2019 at indrapportere til Boligselskabernes landsforening om boligorganisationens indsats i forhold til at opfyldelse af FN's verdensmål.

Dette er tilsvarende sket i 2020.

### **Firkløverparken midlertidigt uden afdelingsbestyrelse**

Som følge af fraflytninger m.v. er Firkløverparken midlertidigt uden afdelingsbestyrelse.

Ifølge Vallensbæk Boligselskabs vedtægter er det organisationsbestyrelsen, der i denne situation varetager de sager, der ellers henhører under afdelingsbestyrelsen. Det vil således også være organisationsbestyrelsen, der indkalder til afdelingsmøde, hvor der kan vælges en ny bestyrelse. Dette vil ske så snart COVID-19 situationen tillader dette.

### **Styringsdialog**

Der har været afholdt styringsdialog med Vallensbæk Kommune den 14. december 2020. På mødet orienterede Vallensbæk boligselskab om, at der var god drift i alle afdelinger og at der fortsat arbejdes på at effektivisere driften. Desuden drøftedes anvisningsaftalen, nye planer for affaldshåndtering, trafikforholdene i Rosenlunden og Firkløverparken, arbejdsgangen i forbindelse med kommunal godkendelse af beboere, kommunens besigtigelse i forbindelse med fraflytning og kommunens opsætning af handicaphjælpemidler i boligerne. Endelig drøftedes også fælles ønsker om biodiversitet og el-ladestander.

## **2. Egenkontrol**

Jævnfør 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.

Repræsentantskabsmøde den 24. juni 2021

Udsendt den 16. juni 2021

## 2.1 Økonomiske nøgletal for boligorganisationen

**Tabel 1: Soliditetsgrad**

Vallensbæk Boligselskab	2016	2017	2018	2019	2020
Egenkapital	4.597.000	6.004.000	6.920.000	7.275.000	8.444.000
Passiver	27.443.000	37.256.000	40.207.000	41.511.000	42.622.000
<b>Soliditetsgrad</b>	<b>16,75</b>	<b>16,12</b>	<b>17,21</b>	<b>17,53</b>	<b>19,81</b>
Indeks	100,00	96,21	102,75	104,62	118,27
<b>Soliditetsgrad*</b>	<b>27,08</b>	<b>25,17</b>	<b>25,09</b>	<b>24,00</b>	<b>23,61</b>

\* KAB-gennemsnit

Soliditetsgraden viser, hvor stor en andel af aktiverne, der er investeret i fremmedkapital i 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 4 år.

**Tabel 2: Udvikling i arbejdskapital**

Vallensbæk Boligselskab	2016	2017	2018	2019	2020
Arbejdskapital	1.915.000	2.018.000	1.686.000	1.610.000	1.640.000
Indeks	100,00	105,38	88,04	84,07	85,64

Arbejdskapitalen i Vallensbæk Boligselskab er steget svagt fra 2019 til 2020.

**Tabel 3: Udvikling i likviditet**

Vallensbæk Boligselskab	2016	2017	2018	2019	2020
Værdipapirer	25.177.000	32.729.000	39.117.000	40.277.000	41.321.000
Bankbeholdning m.m.	1.403.000	3.307.000	90.000	43.000	-14.000
<b>Likviditet</b>	<b>26.580.000</b>	<b>36.036.000</b>	<b>39.207.000</b>	<b>40.320.000</b>	<b>41.307.000</b>
Indeks	100,00	135,58	147,51	151,69	155,41

Likviditeten har været støt stigende siden 2016.

**Tabel 4: Udvikling i dispositionsfond**

Vallensbæk Boligselskab	2016	2017	2018	2019	2020
Dispositionsfond	2.682.000	3.987.000	5.233.000	5.666.000	6.804.000
Indeks	100	148,66	195,12	211,26	253,69

Dispositionsfondens i Vallensbæk Boligselskab har været stigende siden 2016.

Repræsentantskabsmøde den 24. juni 2021

Udsendt den 16. juni 2021

**Tabel 5: Ind- og fraflytninger ift. boliglejemål**

Vallensbæk Boligselskab	2016	2017	2018	2019	2020
Udlejninger (%)	7,21%	19,92%	9,30%	10,06%	10,44%
Fraflytninger (%)	11,39%	13,85%	10,44%	9,87%	10,63%
<b>*Udlejningsrate</b>	<b>0,63</b>	<b>1,44</b>	<b>0,89</b>	<b>1,02</b>	<b>0,98</b>

Udlejningsraten er forholdet mellem udlejninger og fraflytninger. Hvis raten er lig 1, er der balance, hvis raten større end 1, er der flere udlejninger end fraflytninger, og hvis raten er mindre end 1, er der flere fraflytninger end udlejninger. Raten i Vallensbæk Boligselskab er i 2021 tæt på 1, hvilket betyder, at der er en god balance.

## 2.2 Økonomisk styringsrapport

Den økonomiske styringsrapport, som er fremlagt sammen med årsregnskabet, viser følgende tendenser:

**Tabel 6: Huslejudvikling i familieboliger**

Huslejudvikling i familieboliger (konto 201)							
Fi- nans- en- hed	Afdelingsnavn	2018		2019		2020	
		Kr./m <sup>2</sup>	Indeks	Kr./m <sup>2</sup>	Indeks	Kr./m <sup>2</sup>	Indeks
49001	Højstrupparken	855	100	855	100	855	100
49002	Rosenlunden	995	100	931	94	931	94
49003	Firkløverparken	1.005	100	976	97	976	97
49004	Stationstorvet	1.117	100	1.117	100	1.117	100

Huslejudviklingen i Vallensbæk Boligselskab har været stabilt de sidste tre år, hvilket betyder, at Vallensbæk Boligselskab har formået at fastholde huslejeniveauet i alle afdelinger, for Rosenlunden og Firkløverparken gælder det endog, at huslejen er faldet fra 2019 til 2020.

**Tabel 7: Henlæggelsesniveau – planlagte og periodiske vedligehold**

Henlæggelsesniveau – planlagte og periodiske vedligehold (konti 120 & 401)							
Fi- nans- en- hed	Afdelingsnavn	2018		2019		2020	
		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	255	512	272	567	297	629
49002	Rosenlunden	198	320	198	334	208	284
49003	Firkløverparken	135	643	105	714	98	730
49004	Stationstorvet	128	108	128	178	128	235



Repræsentantskabsmøde den 24. juni 2021

Udsendt den 16. juni 2021

Afdelingernes årlige henlæggelser (konto 120) er i 2019 fastholdt eller steget/faldet en smule, mens afdelingerne øger deres samlede opsparing på konto 401 – med undtagelse af Rosenlunden.

Det anbefales, at en afdelings samlede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse (konto 401) er to-tre gange større end det årligt budgetterede forbrug.

Mens Højstrupparken, Firkløverparken og Stationstorvet har samlede henlæggelser på konto 401, der følger anbefalingen, gælder det for Rosenlunden, at der bør holdes øje med henlæggelsesniveauet.

**Tabel 8: Tab ved fraflytning**

Tab ved fraflytning (konto 130)				
Fi- nans- en- hed	Afdelingsnavn	2018	2019	2020
		Kr./lejemålsenhed	Kr./lejemålsenhed	Kr./lejemålsenhed
49001	Højstrupparken	178,62	181,73	512,57
49002	Rosenlunden	234,80	0,00	954,15
49003	Firkløverparken	-27,65	22,16	303,95
49004	Stationstorvet	0,00	0,00	257,08

Udgifterne til tab ved fraflytning har været ekstraordinært høje i 2020, da KAB på revisiøns anbefaling har ændret procedure for hvornår man afskriver tilgodehavender hos fraflyttede lejere, hvilket betyder at det potentielle tab nu afskrives tidligere i processen. Det giver en højere udgift i 2020, men vil alt andet lige være tilbage på normalt niveau for 2021.

**Tabel 9: Drifts- og administrationsudgifter**

Drifts- og administrationsudgifter						
Fordeling af omkostninger	2018		2019		2020	
	Kr./Lejemålsenhed	Indeks	Kr./Lejemålsenhed	Indeks	Kr./Lejemålsenhed	Indeks
Boligorganisation (konto 501 - 530)	784	100	920	117	522	67
Administrationsbidrag til KAB (konto 512)	4.607	100	4.629	100	4.687	102
Administration i afdelinger (Konti 114+119)	7.547	100	7.352	97	7.518	100
I alt	12.937	100	12.901	100	12.727	98

KAB's administrationsbidrag har været stort set uændret. Administrationsbidraget til boligorganisationen varierer, blandt andet på baggrund af et ønske om at afholde seminarer for alle valgte hvert andet år. Administrationsudgifterne i afdelingerne er steget lidt i perioden, hvilket blandt andet skyldes generelle lønstigninger.

Repræsentantskabsmøde den 24. juni 2021

Udsendt den 16. juni 2021

**Tabel 10: Udlejninger**

Udlejninger													
Fi- nans- en- hed	Afdelingsnavn	Familieboliger				Ældreboliger				Ungdomsboliger			
		2018	2019	2020	Diff. (%)	2018	2019	2020	Diff. (%)	2018	2019	2020	Diff. (%)
49001	Højstrupparken	15	14	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0
49002	Rosenlunden	6	4	6	0	0	0	0	0	1	7	4	300
49003	Firkløverparken	30	27	26	-13	0	0	0	0	0	0	0	0
49004	Stationstorvet	0	1	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Udlejningssituationen for selskabets familieboliger har været stabil i perioden fra 2018 til 2020.

### 2.3 Personaleforhold

**Tabel 11: Bemanding (årsværk)**

Vallensbæk Boligselskab	2018	2019	2020
Driftsleder	3	3	3
Driftslederassistent	2	2	2
Servicemedarbejdere	3	1	2
Andet personale	2	2	2
<b>Personale i alt</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>9</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 de fleste af selskabets afdelinger.

Organisationsbestyrelsen har i arbejdet fokus på følgende temaer:

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

Repræsentantskabsmøde den 24. juni 2021

Udsendt den 16. juni 2021

Boligselskabet arbejder dertil strategisk med effektivisering i et ambitiøst målsætningsprogram for 2018 - 2022, der blandt andet har ansvarlig effektiv drift og god service som mål.

### Besparelsespotentiale for afdelinger

Landsbyggefonden har opgjort effektiviseringspotentialer for Vallensbæk Boligselskab. Besparelsespotentialer viser det potentiale, der er for effektiviseringer, og udregnes som de faktiske udgifter fratrukket et modelberegnet udgiftsniveau. Der korrigeres blandt andet for prisudviklingen siden 2014 samt den bedste case (mest effektive boligafdeling) i landet. Det skal yderligere tilføjes, at indeværende års regnskabstal for Vallensbæk Boligselskab ikke indgår i opgørelsen og først kan trækkes fra portalen i efteråret 2021.

**Tabel 12: Besparelsespotentiale for selskabet**

Organisation	Stamdata		Faktiske driftsudgifter i kr. pr. m <sup>2</sup>						Modelberegnete udgifter i kr. pr. m <sup>2</sup>					Besparelsespotentiale i kr. pr. m <sup>2</sup>						
	Antal afdelinger	Antal m <sup>2</sup>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Vallensbæk Boligselskab	4	43.456	343	345	348	343	326	354	432	438	449	454	462	470	-89	-4	-12	-22	-48	-28

Kilde: Landsbyggefondens effektivitetstal

De faktiske driftsudgifter for Vallensbæk Boligselskab har fra start i 2014 ligget lavere end de modelberegnete driftsudgifter på landsplan, hvilket ses ved, at besparelsespotentialer er i minus.

**Tabel 13: Besparelsespotentiale for afdelinger**

Afdelingsnavn	Stamdata	Faktiske driftsudgifter i kr. pr. m <sup>2</sup>						Besparelsespotentiale i kr. pr. m <sup>2</sup>					
		Antal m <sup>2</sup>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2014	2015	2016	2017	2018
Højstrupparken	12.165	520	512	527	526	519	528	88	74	78	72	57	58
Rosenlunden	5.590	356	356	366	369	370	302	-76	-6	-6	-10	-17	-92
Firkløverparken	20.557	234	243	237	227	227	296	-197	3	-14	-30	-39	23
Stationstorvet	5.144	-	-	-	465	218	227	-	-	-	10	-244	-243

Kilde: Landsbyggefondens effektivitetstal

Organisationsbestyrelsen har sat som mål, at alle afdelinger skal spare 8,21 % af driftsudgifterne inden 2020. Hvis man ser på besparelsespotentialer på afdelingsniveau, er det Højstrupparken og Firkløverparken, som ikke er i mål med de 8,21 %, som er det gennemsnitlige sparekrav for hele den almene boligsektor – bemærk 2020 tal foreligger ikke.

Højstrupparken og driften arbejder videre med at opnå besparelserne.

At Firkløverparken går fra minus til plus, skal forklares ved, at der grundet tilbagebetaling af ejendomsskat blev ekstraordinært henlagt et stort beløb i 2019 regnskabet. Afdelingen vil være tilbage på normalt udgiftsniveau i regnskabet for 2020.

Repræsentantskabsmøde den 24. juni 2021

Udsendt den 16. juni 2021

## *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.

Der vil i den kommende periode særligt være fokus på to mål:

- At komme helt i mål med besparelsekkravet for samtlige afdelinger – så der siden også kan hentes en besparelse på huslejerne
- At lave en handleplan for at mindske tab ved fraflytning

## **3. Vallensbæk Boligselskabs økonomiske resultat**

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2020 - 31.12.2020 balancerer med 7.373.555 kr., og slutter med et overskud på 180.719 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 42.635.620 kr., og dispositionsfonden udgør 6.803.918 kr. Den disponible likvide del udgør 5.500.854 kr. svarende til gennemsnitlig 10.418 kr. pr. lejemålsenhed.

Hvis den foreslåede fordeling af selskabets overskud godkendes, udgør arbejdskapitalen 1.640.273 kr., hvoraf til fri disposition 1.630.273 kr.

Overskuddet i selskabet skyldes hovedsageligt bedre renteindtægter end forventet.

## **4. Driftsberetning fra afdelingerne**

### *4.1 Afdelingernes resultat*

#### **Højstrupparken**

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2020 - 31.12.2020 balancerer med 11.844.476 kr. og slutter med et overskud på 315.338 kr., hvoraf 9.325 kr. jf. gældende lovgivning er brugt til afvikling af underfinansiering og 306.013 kr. overføres til konto for opsamlet resultat (407), og indtægtsføres over 3 år første gang i budget for 2022.

Status balancerer med 52.980.437 kr.

Vallensbæk Boligselskab har et mål om, at regnskabet højst må afvige med 5 % i forhold til budgettet. Højstrupparkens regnskab 2020 afviger med 0,6 %.

#### **Rosenlunden**

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2020 - 31.12.2020 balancerer med 5.902.931 kr. og slutter med et overskud på 83.143 kr., hvoraf 38.507 kr. jf. gældende lovgivning er brugt til afvikling af

Repræsentantskabsmøde den 24. juni 2021

Udsendt den 16. juni 2021

underfinansiering og 44.636 kr. overføres til konto for opsamlet resultat (407), og indtægtsføres over 3 år første gang i budget for 2022.

Status balancerer med 83.717.419 kr.

Rosenlundens resultat afviger med 0,6 %.

### **Firkløverparken**

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2020 - 31.12.2020 balancerer med 20.762.197 kr. og slutter med et overskud på 394.309 kr., hvoraf 51.700 kr. jf. gældende lovgivning er brugt til afvikling af underfinansiering og 342.609 kr. overføres til konto for opsamlet resultat (407), og indtægtsføres over 3 år første gang i budget for 2022.

Status balancerer med 387.780.123 kr.

Firkløverparkens resultat afviger med 1,0 %.

### **Stationstorvet**

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2020 - 31.12.2020 balancerer med 5.889.842 kr. og slutter med et overskud på 224.521 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407), og indtægtsføres over 3 år første gang i budget for 2022.

Status balancerer med 129.497.677 kr.

Stationstorvets resultat afviger med 1,1 %.

Afdelingernes regnskaber har ikke givet anledning til forbehold i revisionspåtegningen.

## **4.2 Andre oplysninger**

### **Højstrupparken**

I Højstrupparken er der indkøbt flere robotplæneklippere, og stisystemet ved legepladsen på ulige vejside er blevet renoveret. Der er også plantet nye træer og buske i det grønne område.

Der er udskiftet til glassten i kældervinduerne i blokken nr. 59-61, og der er foretaget malerbehandling to opgange, skure og containergård.

### **Rosenlund**

Der er foretaget skimmelpøver under gulve og etableret dræn ved alle gavle, for at imødegå flere skimmelsager i gavllejemålene.

Samtlige tagrender på boligblokkene er rensset, og der er opsat fuglesikring i tagrenderne ved de lejemål, der ønskede det.

I varmecentralen er der installeret CTS-system inkl. hosting og ny varmepumpe.

Repræsentantskabsmøde den 24. juni 2021

Udsendt den 16. juni 2021

På vaskeriet er der etableret nyt blødgøringsanlæg, som kun kører efter forbrug og ikke dagligt, som det gamle anlæg. Desuden er vaskeriet udliciteret til PayPerWash.

### **Firkløverparken**

Der er plantet bøgehæk ud mod Vallensbæk Torvevej, og der er udført asfaltarbejde på nødvendige arealer.

Altankanter og ydervægge på haveside er blevet algebehandlet. Fuger omkring vinduer er udskiftet på den høje bygning og trappeopgange er malet i henhold til langtidspanen.

Vaskeriet er blevet malet, og trævæggene er tilpasset de nye maskiner. Vaskeriet er udliciteret til PayPerWash.

### **Vallensbæk Stationstov**

Der er udført scooterparkering, og der er indgået aftale med et nyt rengøringsfirma vedrørende trappevask. "Stormgade" er blevet droppet indtil videre, fordi der skal søges dispensation hos kommunen, da det er ændring af flugtvejen ved brand og adgang for evt. ambulancefolk. Det skal være en speciel certificeret brandrådgiver (kl. 2) der skal skrive denne ansøgningen, og det koster ca. 50.000 kr.

Ventilationsafskærmningen på taget blevet forstærket, så det ikke larmer helt så meget mere.

### **Personaleforhold**

Der er ansat en ny flexjobber, som arbejder skiftevis i Rosenlunden og Højstrupparken.

Der er ansat en ny driftslederassistent i Firkløverparken, som har mange års erfaring fra tidligere stillinger.

### **4.3 Godkendelse af afdelingsregnskaber**

Som følge af COVID-19 er afdelingernes regnskaber godkendt af henholdsvis afdelingsbestyrelserne og organisationsbestyrelsen.

Bemærk at der på bestyrelsesmøderne er forelagt særskilte nøgletal udvisende de enkelte afdelingers resultater for henholdsvis huslejeudvikling, forbrug af indvendige vedligeholdelsesmidler, planlagt- og periodisk vedligeholdelse og fornyelse samt opgørelse af tab ved fraflytning/lejeledighed etc.

Repræsentantskabsmøde den 24. juni 2021

Udsendt den 16. juni 2021

Vallensbæk, den 24. juni 2021

Organisationsbestyrelsen:



Katja Lindblad



Preben Suhr Andersen



Lone Christiansen



Helle Gimlinge



Linda Nyeland Laursen



Peter Allan Hansen

Thomas Blaaberg Lund



Lene Lykke Sørensen

Claus Weichel