

# Engparken, Dragør Boligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2019

## ÅRSBERETNING FOR 2019

Resultat	<p>Boligorganisationen har i regnskabsperioden haft et overskud på 54.312 kr. Resultatet skyldes især:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ Færre mødeudgifter</li></ul>
Økonomistyring og egenkontrol	<p>I henhold til driftsbekendtgørelsen skal Boligorganisationen udøve økonomistyring samt gennemføre egenkontrol.</p> <p>Boligorganisationens økonomistyring foregår gennem Boligkontoret Danmark, gennem en årlig cyklus. Det foregående årsregnskab danner grobund for den kommende års økonomistyring. Ved årsregnskabets godkendelse behandler boligorganisationens bestyrelse det foregående års egenkontrol. I egenkontrollen behandles punkter på organisationsniveau samt punkter på afdelingsniveau. Punkterne belyses med rødt, gult og grønt lys, hvor rødt lys er områder med øget opmærksomhed.</p> <p><b>Boligorganisationen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ Arbejdskapital</li><li>◆ Egen trækningsret</li></ul> <p>Bestyrelsen udstikker den kommende periodes fokuspunkter via behandling af egenkontrollen. Egenkontrollen anvendes også som udgangspunkt til kommende budgetudarbejdelse.</p> <p>Boligkontoret Danmark udarbejder også en årlig egenkontrol, som omhandler, brugerundersøgelser, nøgletal, Compliance og øvrige måltal. Af 32 målepunkter er der ingen røde lys.</p> <p>Hvert kvartal gennemgås boligorganisationens og afdelingernes driftskonti, og status for forbrug udsendes til henholdsvis afdelings- og hovedbestyrelsen.</p> <p>Som led i boligorganisationens styring af driftssager, har Boligkontoret Danmark taget initiativ til at ansætte bygningskonstruktører, til at sikre kvaliteten i langtidsbudgetterne, og sikre at alle store bygningsdele er medtaget i vedligeholdelsesplanen.</p> <p>Boligorganisationens likviditet er placeret i Boligkontoret Danmarks almene fællesforvaltning. Forvaltningen investeres i stats og realkreditobligationer, hvor der hvert kvartal udsendes status for beholdning / afkast, så hovedbestyrelsen kan følge med i likviditetstræk samt afkast.</p>

# Engparken, Dragør Boligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2019

## ÅRSBERETNING FOR 2019

4-årige mål	Boligorganisationens mål for de kommende 4 år, tager udgangspunkt i de målsætninger som boligorganisationen har vedtaget.
Egenkapitalen	<p>Dispositionsfonden udgør ved regnskabsårets afslutning kr. 12.662.234, hvoraf de kr. 3.417.224 er disponibel dispositionsfond. Den samlede egenkapital udgør kr. 13.190.641, og den samlede disponible egenkapital er kr. 3.762.092.</p> <p>Den samlede disponible egenkapital svarer til 13.210 kr. pr. lejemålsenhed. Heraf udgør den disponible dispositionsfond kr. 11.999 samt den disponible arbejdskapital kr. 1.211.</p>
Renter	<p>Boligorganisationen har ikke en målsætning på området for egenkapitalens størrelse.</p> <p>Boligorganisationen har sine penge placeret i Boligkontorets almene fællesforvaltning, sammen med Boligkontorets øvrige medlemmer. Den almene fællesforvaltning har i 2019 genereret et afkast på kr. 74.960 svarende til 0,45%.</p> <p>Afkastet specificeres således:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ Udbetalt rente på 81.587 kr. svarende til en forrentning på 0,49%.</li><li>◆ Urealiseret kurstab på -6.627 kr. svarende til en forrentning på -0,04%.</li></ul> <p>Boligorganisationen har uddelt renter til:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ Afdelingerne på samlet kr. 55.797 svarende til en forrentning på 0,46%.</li><li>◆ Dispositionsfonden på samlet kr. 17.910 svarende til en forrentning på 0,46%.</li><li>◆ Arbejdskapitalen på samlet kr. 1.253 svarende til en forrentning på 0,46%.</li></ul>
Egen trækingsret	Boligorganisationen har på kontoen for egen trækingsret i Landsbyggefonden henlagt 7.669.168 kr.

# Engparken, Dragør Boligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2019

## ÅRSBERETNING FOR 2019

- Målsætninger Boligorganisationens bestyrelse har siden 2000 skulle arbejde med fastlæggelse af målsætninger, som et led i opfyldelsen af kravene i lovgivningen om forvaltningsrevision.
- Boligorganisationen har tidligere år behandlet 7 af 16 målsætninger fra Boligkontoret Danmarks målsætningsprogram.
- Effektiviseringskrav De almene boligorganisationer er fra staten underlagt et effektiviseringskrav. I boligselskabets egenkontrol er selskabets effektiviseringstal illustreret. Selskabet er målt på de omtalte task force konti hvor selskabet er kr. 717.660 under effektiviseringsmålet. I bilaget til egenkontrollen er de enkelte afdelingers effektiviseringstal oplyst.
- Bestyrelsen Organisationsbestyrelsen består af 5 personer, hvoraf de 5 er valgt blandt beboerne.
- Organisationsbestyrelsen har i 2019 holdt 11 møder.
- Nybyggeri Boligorganisationen har ikke aktuelle planer om nybyggeri.

## AFDELINGERNE

- Karakterbog Boligkontoret har fra og med 2000 indført et karakter-system ("rating"), som kategoriserer samtlige almene boligafdelinger hos Boligkontorets medlemmer. Systemet måler på følgende faktorer:
- ◆ Huslejeniveau
  - ◆ Opsparing
  - ◆ Eventuelt opsamlet underskud
  - ◆ Eventuelle udlejningsproblemer
  - ◆ Vedligeholdelsesstand, herunder evt. behov for større moderniseringer
  - ◆ Boligorganisationens økonomi
  - ◆ Fraflytningsprocenten

Boligkontoret bruger ratingen til at vurdere hvilke afdelinger der har brug for en tættere opfølgning mht. økonomi og vedligeholdelse.

Ratingen opererer med 5 kategorier, hvor A er den bedste og E den dårligste:

Rating	Eventuelle bemærkninger
A = God	
B = Over middel	
C = Middel	
D = Under middel	Plan for opretning bør overvejes. Budgetkontrol udarbejdes hver 6. måned.

# Engparken, Dragør Boligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2019

## ÅRSBERETNING FOR 2019

E = Dårlig	Løbende opfølgning påkrævet. Genopretningsplan godkendt af bestyrelsen og direktionen skal foreligge. Budgetkontrol udarbejdes hver 3. måned.
------------	---

### Summen af karakterer kan vises således:

Rating	Antal afdelinger	Antal afdelinger sidste år
A	0	0
B	0	0
C	1	1
D	0	0
E	0	0
I alt	1	1

Status Årets karakterer, resultater og status m.h.t. henlæggelser og eventuelt opsamlede underskud kan illustreres således:

Rating	Afdeling	2019					2018
		Over-/underskud	Henlagt	Resultat-konto	Netto henlagt	Netto pr. lejermålsenhed	Netto pr. lejermålsenhed
C	1	406.914	11.733.784	590.986	12.324.770	43.275	40.569
I alt		406.914	11.733.784	590.986	12.324.770	43.275	40.569

# Engparken, Dragør Boligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2019

## ÅRSBERETNING FOR 2019

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet er udarbejdet under hensyntagen til bestemmelserne i Trafik-, bygge- og boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 70 af 26. januar 2018 om drift af almene boliger m.v..

Årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bilag 2 jf. bekendtgørelsens bestemmelser.

Regnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Forvaltningsprincipper

Der har i regnskabsåret, i lighed med tidligere år, været fælles forvaltning af afdelingsmidler. De likvide midler har været placeret i Boligkontoret Danmarks almene fællesforvaltning.

### Resultatopgørelse

Udgifterne bogføres løbende, i takt med at fakturaer fremkommer. Der foretages periodisering, så udgifter (udover en bagatelgrænse på 1.000 kr.), der vedrører andre regnskabsperioder, bogføres som forudbetalte udgifter (konto 727) eller via afsætningskonti (konto 726, 825, 826 eller 830).

### Administrationsbidrag

Administrationsbidrag medtages med et bidrag pr. lejemålsenhed. Herudover opkræves tillægsydelse. Beløbet betales månedsvis af henholdsvis afdelingerne til organisationen og organisationen til Boligkontoret Danmark.

### Renter

Renteudgifter og renteindtægter indeholder mellemregningsrente fra renteberegning af afdelingernes indestående. Endvidere driftsføres renteindtægter og udgifter samt kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapir.

Forrentning af mellemregningskonti med boligorganisationen og afdelingerne er foretaget efter sædvanlige beregningsprincipper og er opgjort dag til dag. Udlån til afdelingerne er forrentet med diskontoen med et tillæg af 1 % svarende til en rentesats på gennemsnitlig 1,00 %.

Dispositionsfonden er forrentet med minimum diskontoen -2%.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning, eller om aktivet er taget ud af drift. Er det tilfældet, nedskrives aktivet i overensstemmelse med vurderingen.

Øvrige anlægsaktiver

Administrationsejendom, inventar, edb, kontormaskiner og forbedringer i lejede lokaler afskrives lineært over aktivernes forventede brugstider og restværdier, idet følgende afskrivningsperioder benyttes:

	Brugstid	Restværdi
Inventar	3 - 10 år	0%
IT ( hardware og software)	3 - 5 år	0%

Småanskaffelser under 15.000 kr. straks afskrives.

# Engparken, Dragør Boligforening

Regnskab for boligorganisation

1. januar til 31. december 2019

---

## ÅRSBERETNING FOR 2019

### Debitorer og andre tilgodehavender

Debitorer og andre tilgodehavender optages efter en individuel, forsigtig vurdering.