Brøndby den 4. juni 2025

Dagsorden til repræsentantskabet for Brøndby Boligselskab

I henhold til vedtægtens § 7, stk. 1 og med henvisning til beslutning i organisationsbestyrelsen, afholdes Brøndby Boligselskabs ordinære repræsentantskabsmøde:

Onsdag den 11. juni 2025 kl. 17.30-19.30 i Café Nordlys, Brøndby Nord Vej 211, 2605 Brøndby. Middagen afholdes efterfølgende på restaurant Artikok, Nygårds Plads 3A, 2605 Brøndby.

Med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent (Bjarne Zetterström foreslås)

2. Valg af referent

3. Valg af stemmeudvalg

4. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for det forløbne år v/organisationsformand Mohamed Barghadouch, herunder forretningsførelsen v/forretningsfører Lotte Hodgett-Richardson.

5. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af organisationsbudget, samt godkendelse heraf v/forvaltningskonsulent Troels Kristensen.

6. Behandling af indkomne forslag. Der er ikke indkommet forslag.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse
   På valg som formand for 2 år er:
   - Mohamed Barghadouch

   På valg som bestyrelsesmedlem for 2 år er:
   - Peter Ring
   - Jørn Nysum Schoop
   - Jesper Aagaard Stegler

   På valg som suppleant for 1 år er:
   - Ali Dzemali
   - Finn Torben Dybvald

8. Valg af revisor

9. Eventuelt

Med venlig hilsen
Brøndby Boligselskab

Indhold

- Bestyrelsens årsberetning for det forløbne år
- Forretningsføreres årsberetning for det forløbne år
- Årsregnskab for perioden 1/1-2024-31/12-2024 for Brøndby Boligselskab
- Revisionsprotokollat til årsregnskab 2024
- Årsberetning fra Lejerbo
    - Indledning
    - Resultatopgørelse for boligorganisationen
    - Dispositionsfondens udvikling
    - Arbejdskapitalens udvikling
    - Trækningsrettens udvikling
    - Egenkapitalens udvikling
    - Afdelingernes drift for det forgangne år
    - Vurdering af afdelingers status
    - Vurdering af afdelingers økonomiske status
    - Udlejning
    - Huslejeniveau
    - Forvaltningsrevision
    - Kommentarer til revisors bemærkninger
    - Budget
- Forvaltningsrapport 2024
- Budgetforslag for perioden 1/1-2026-31/12-2026
- Afdelingernes årsberetninger

BERETNING 2024, REPRÆSENTANTSKAB BRØNDBY BOLIGSELSKAB

2024 har været et år med mange begivenheder for Brøndby Boligselskab (BB). Gennem dette år har Organisationsbestyrelsen, i tæt samarbejde med administrationen, arbejdet med flere udfordringer og for at sikre økonomisk ansvarlighed. Nedenfor kommer vi ind på nogle af de væsentligste områder, der har præget boligselskabet henover 2024.

FREMTIDENS BRØNDBY STRAND

Et stort skridt i 2024 var da stort set samtlige Brøndby Strands boligselskaber fik underskrevet en samarbejdsaftale om transformering af bydelen i Stranden. Målet med Fremtidens Brøndby Strand er, at få skabt en mere varieret og bæredygtig bydel med forskellige boligtyper, herunder flere ejer- og andelsboliger samt nye almene boliger. Udover OB-formanden og vores forretningsfører vil der fremadrettet også være en deltager med bopæl i bydelen, da lokalt kendskab og dagligdagens lokale erfaringer er centrale ifm. ændringsprocessen.

HP4

Helhedsplan 4 - Højhusrenovering har i 2024 desværre stadig befundet sig i udbudsprojektfasen, hvor BB fortsat oplever en del udfordringer med at få færdiggjort et projektgrundlag, som kan sendes i udbud uden unødige risici. Vores bygherrerådgivere og jurister på sagen har arbejdet intensivt for at få totalrådgiveren SWECO til at få kvalitetssikret projektmaterialet, så et velbeskrevet projekt på forsvarlig vis kan sendes i udbud til entreprenører.

Parallelt er der i 2024 også taget hul på de første skridt ifm. kommende lavhus-renovering. Her har vi afholdt indledende møde med Landsbyggefonden og Brøndby Kommune, som også omfattede en kort gennemgang af budget og en overordnet besigtigelsestur i området, hvor man havde mulighed for at ”sparke betondæk” i området.

I løbet af året kom det også frem, at højhusenes elevatorskakte desværre, siden de blev bygget, ikke har overholdt det gældende brandreglement. For at imødekomme disse krav måtte der først, af hensyn til risikoen, iværksættes et midlertidigt ABA-tiltag (automatisk brandalarmeringsanlæg), frem til etablering af et endeligt projekt med en varig løsning. Vi afventer nu den endelige godkendelse fra kommunen, som forventes i midten af 2025, hvorefter en permanent løsning endelig kan blive etableret.

SENIORBOLIGER I HORSEDAMMEN

Etablering af seniorboliger i Horsedammen har også være mødt med en del udfordringer, da økonomi-rammen desværre ikke var tilstrækkelig til at få nogle gode, pæne og bekvemme lejligheder til vores ældre beboere. Blandt nogle af de bump vi har

mødt på vejen er, at vores vindende entreprenør er under konkurs, samt at HOFOR forbindelse og kravene om de grønne udearealer ville være alt for omkostningstunge.

Vi arbejder fortsat med dialog med kommunen, og håber at ende med et revideret projekt, som lever op til alle ambitionerne, herunder gode boliger og forbedrede grønne fællesområder, som altid er en prioritet for vores boligselskab

ØKONOMIEN

Vi har og vil fortsat rette stor fokus på økonomien. Vi har bl.a. besluttet en ny budgetstrategi, der groft sagt går ud på at vi fokuserer på at holde tæring efter næring, således at evt. huslejejusteringer bliver mere rationelle og fremtidssikrer den enkelte afdelings eksisterende drift og fremtidige opgaver og projekter.

I sommeren 2024 vedtog bestyrelsen også at tilslutte sig Lejerbos indkøbsløsning; ”almenindkøb”. Almenindkøb er en løsning, som Lejerbo tilbyder boligselskaberne, hvor der kan opnås fordelagtige priser og kvalitet i håndværkerydelser og entrepriser. Der er nu snart gået et år efter vi tilknyttede os, og vi skal i gang med en opfølgende status på økonomien og kvaliteten af de ydelser, som er indkøbt via Almenindkøb. Det bliver spændende at se boligselskabets forventelige gevinstrealisering på vores indkøb, samt hvordan kvaliteten har været i de respektive afdelinger. Der er i OB stor fokus på at boligselskabets beboere får de bedste og økonomisk fordelagtige ydelser med et fornuftigt sammenspil mellem kvalitet og pris.

EL LADESTANDERE

Projektet med opsætning af ladestandere i boligselskabet er stort set afsluttet, dog med undtagelse af en enkelt afdeling: Brøndby Nords afdeling 604, som fortsat venter på at få en godkendelse fra myndighederne. Så snart der er en myndighedsgodkendelse, vil arbejdet blive igangsat.

BB vil dog ikke stoppe her. Vi vil fortsat følge op på om ladestanderne bruges godt af vores beboere samt evaluere på eventuelle ændringer i beboernes behov samt hvor der kan effektiviseres, om der opleves parkeringsproblemer mv. Det er vigtigt, at alle vores arealer udnyttes så godt og bæredygtigt som muligt, til beboernes bedste.

BOLIGSOCIALT PROJEKT OG TRYGHEDSINDSATSEN

Forlængelsen af den boligsociale helhedsplan, der oprindeligt stod til udløb i 2025, blev godkendt af alle de involverede parter. Både Brøndby Strand afdelingerne og Brøndby Nord samt de øvrige boligorganisationer og Brøndby Kommune valgte at forlænge. En ansøgning er derefter sendt til Landsbyggefonden, som har givet tilsagn til at støtte forlængelsen. Arbejdet i den boligsociale styregruppe har været præget af stort engagement hos alle parter og med stor interesse i at fortsætte indsatsen, selvom der stort set, på alle parametre, opleves fremgang på det boligsociale i hele Brøndby.

Men vi anser det som vigtigt at vi følger op og er med til at sikre, at der er tryghed og fællesskab i vores dejlige områder. Og vi er tilfredse med medarbejderne i det boligsociale sekretariat, som bidrager med trygheden og er med til sikre fællesskabet i form af deres indsatser i de forskellige aktiviteter, der holdes.

SAMARBEJDET MED LEJERBO

I sommer 2024 fik Brøndby Boligselskab en ny forretningsfører. Vi oplever en ærekær tilgang, engagement og løsningsorientering hos Lotte, hvilket vi i bestyrelsen er tilfredse med.

I 2024 har Lejerbo og DAB lagt et stort arbejde på at få sammenlagt begge administrationsselskaber. Målet har været at fremtidssikre administrationen og skabe administrative fordele for boligselskaberne, særligt indenfor IT, jura og økonomi, til gavn for både beboere og driften. Vi i Brøndby Boligselskab ser positivt frem til de potentielle effektiviseringer og muligheden for, som minimum, at fastholde administrationsbidraget på et acceptabelt niveau, således at vi får mest og bedst mulig administration for vores penge. Brøndby Boligselskab har bakket op om sammenlægningen, som endeligt blev vedtaget politisk på seneste Lejerbo-repræsentantskabsmøde den 19. maj 2025, således at begge selskaber nu er samlet til et, der administrerer 95.000 lejemål på landsplan.

SAMARBEJDET MED KOMMUNEN

Vores samarbejde med kommunen, herunder borgmesteren og de administrative ansatte, har forløbet med åbenhed, gensidig lydhørhed og konstruktiv dialog. Vi oplever, at der er interesse i at lytte på vores beboers udfordringer, og dialogen er generelt sund og løsningsorienteret. Det giver håb for fremtiden og skaber grundlag for positiv fremdrift, især når vi ser frem til dialogerne om de kommende store projekter, bl.a. udfordringerne omkring HP4 høj- og lavhuse, Fremtidens Brøndby Strand, Horsedammen, Kirkebjerg, som står foran en gennemgående byggeteknisk analyse, som vil kunne danne grundlag for en evt. prioritering af kommende vedligehold/renovering og Brøndby Nord, der pt. arbejder på en brandsikring af loftsrummene i lavhusene.

AFSLUTNING

Til slut skal der rettes en stor tak til alle afdelingsbestyrelser, som gør et stort arbejde for deres respektive afdeling. En tak til hele organisationsbestyrelsen for at deltage med diskussionslyst og bidrag til de drøftelser, vi har på vores møder. En tak til driften, der dagligt holder vores områder rene og retter fokus på beboernes behov og udfordringer i boligerne. Og tak til administrationen for at få løst de mange administrative opgaver og projekter.

Administrationens årsberetning

Der har været tale om et år, som både har været præget af store forandringer og fremdrift.

I juni 2024 opsagde organisationsbestyrelsen samarbejdet med den tidligere forretningsfører, og jeg, Lotte Hodgett-Richardson, blev konstitueret i stillingen. Den 1. januar 2025 blev det til en fastansættelse som forretningsfører for Brøndby Boligselskab.

Fra starten har der været arbejdet målrettet med at få skabt overblik over de mange opgaver og på at få driften og beboerservicen til at køre. Det primære har handlet om at få bemandingen på plads i de forskellige driftsteams og i administrationen på Nygårds Plads.

Samarbejdet med organisationsbestyrelsen
Samarbejdet med organisationsbestyrelsen er helt centralt i en almen boligorganisations forretningsførelse.

Den nye administration har siden sommeren 2024 arbejdet med følgende i forhold til at styrke betjeningen af OB:

Styr på OB-møderne
I august 2024 blevet der taget fat på planlægningen af OB-møderne. Mødedatoerne fastlægges nu for et helt år ad gangen. Dernæst er der kommet styr på alle de sager, som OB skal tage stilling til. Til hvert møde er en opdateret opgaveliste. Endvidere er der strammet op om indstillingerne. Der er nu fuld klarhed over det, OB skal tage stilling til, så det sker på et tilstrækkeligt oplyst grundlag. Det er også afgørende for, at der er gennemsigtighed i de beslutninger, der træffes og for at få præcise referater af, hvad der er besluttet på møderne.

Strategier som det styrende
I efteråret 2024 fik vi udarbejdet en økonomisk redegørelse, som OB tidligere havde efterspurgt. I redegørelsen blev påpeget de store udfordringer, som boligorganisationen har i forhold til at sikre, at der i alle afdelinger bliver afsat de fornødne midler til vedligeholdelse af afdelingernes bygninger m.v. Der blev også gjort rede for de udfordringer og det potentiale, der er for effektiv drift. Endelig blev udviklingen i afdelingernes husleje belyst i forhold til kommunen og regionen.

På baggrund af redegørelsen blev udarbejdet den budgetstrategi, som OB i december 2024 vedtog. Det er en 10-årig plan for, hvordan alle afdelinger får opsparet tilstrækkelige midler til de fremtidige vedligeholdelsesarbejder samtidig med, at der gennemføres effektiviseringer. Dette for at tilstræbe en jævn udvikling i huslejen, hvor lejen holdes på et rimeligt niveau.

Sammenhængende med budgetstrategien blev udarbejdet en strategi for trækningsret, dispositionsfond og arbejdskapital. Den blev også vedtaget af OB i december 2024. Organisationsbestyrelsen har ansvaret for de nævnte midlers anvendelse inden for almenboliglovens rammer. Og strategien skal sikre den bedst mulige anvendelse af de midler, som Brøndby Boligselskab har til rådighed. Strategien indeholder således principper og kriterier for prioritering af de begrænsede midler og retningslinjer for behandlinger af de konkrete ansøgninger samt eksempler på, hvad der vil kunne støttes. Til hvert OB-møde foreligger derfor i dag en opdateret egenkapitaloversigt.

Sager med særligt fokus
I det forgangne år har administrationen særligt understøttet OB i beslutningsprocessen i en række sager.

På hvert OB-møde er blevet givet status fra Lejerbos byggeledelse for **HP4 – renovering af højhusene** i Brøndby Strand. Der kæmpes hårdt for at få rådgiver til at levere udbudsmaterialet i den bestilte kvalitet. Det er forudsætningen for, at projektet kan komme i udbud. Først når vi har fået priserne fra håndværkerne og der er forhandlet med Landsbyggefonden om støtten endnu engang, kan vi blive klar til, at afdelingernes beboere skal tage stilling til den endelige helhedsplan for højhusene. Det forventes at blive i løbet af første halvår 2026.

Samtidig med det arbejdes der med forberedelsen af **helhedsplanen for lavhusene** i Brøndby Strand. Landsbyggefonden har været på besigtigelse i november 2024. Kommunen er også på vej med ny lokalplan for lavhusene. Det kan godt blive en svær og langstrakt proces. Og det er problematisk, for vedligeholdelsesbehovene er påtrængende og der er desværre mange ekstraregninger, som skyldes skimmel udløst af utætte vinduer og dårlig isolering. Efter den nuværende plan skal BB's fire afdelinger søge skema A i 2027. Sammenhængende med de store renoveringer har forretningsføreren varetaget boligselskabets interesser i den administrative styregruppe for Fremtidens Brøndby Strand sammen med OB formanden.

Helhedsplan for Kirkebjerg har ligget stille for en længere periode. Den er nu i foråret 2025 blevet genstartet med møde med afdelingsbestyrelsen i april. Der skal udarbejdes en opdateret og udvidet byggeteknisk dokumentation, som grundlag for det videre arbejde.

Der er også blevet skubbet på, for at nybyggeriet af bofællesskab for seniorer i **Horsedammen** forhåbentlig kan blive en realitet. Det har dog været op ad bakke. Senest gik den valgte entreprenør konkurs. Lejerbos projektleder arbejder på at finde en ny til at tage over. Sideløbende med det føres bl.a. dialog med kommunen om kravene i lokalplanen.

Der har været kastet mange ressourcer i at få fornyet samarbejdsmodellen for **fælleslokalerne i Stranden** og at få genstartet Café Perlen, hvor der er behov for en afklaring af dens fremtid. De store udfordringer med manglen på parkeringspladser har også været et tilbagevendende tema. Det er et fast punkt på møderne i Driftsgruppen for Stranden, hvor der arbejdes for flere og en bedre udnyttelse af de eksisterende muligheder samt klarere regler for parkering, herunder for handicapparkering.

De store gener fra **måger** har administrationen også hjulpet OB med at få løst. OB har afsat midlerne for 2025 til en indsats i alle afdelinger med behov. Vi fik startet op med en falkoner i maj. Falkoneren har været ugentligt på arbejde i afdelingerne i Stranden, i Brokær og Brøndby Nord. De foreløbige tilbagemeldinger er positive, og det videre forløb vil blive evalueret. Det er nemlig afgørende, at den flerårige indsats bliver en succes, så medfinansiering fra afdelingerne er afgørende.

Kort før jul skulle der hurtigt organiseres ekstraordinære afdelingsmøder, hvor forlængelsen af **den boligsociale helhedsplan for 2025 – 2029** skulle vedtages. Det lykkedes, og alle de involverede afdelinger har nu stemt helhedsplanen igennem.

OB har også presset på med, at der kommer **ladestandere til el-biler** op i alle afdelinger. Det sidste udestående er Brøndby Nord. Der mangler svar på en tilladelse fra kommunen inden arbejderne med de ekstra p-pladser kan gå i gang.

Beboernes **sikkerhed** er altafgørende. Det gælder ikke mindst i tilfælde af brand. Så snart problemerne i med brandsikkerheden i elevatorerne i højhusene i Stranden blev opdaget, blev der iværksat midlertidig løsning med ABA-anlæg. Der presses på med en permanent løsning, men byggetilladelsen fra kommunen mangler fortsat. I Brøndby Nord blev også konstateret problemer med brandsikkerheden. I lavhusene blev alle loftlemme udskiftet ved en forbilledlig hurtig indsats. Der udestår nu, at alle brandvægge på lofterne bliver fuldt lovlige.

En helt central del af forretningsførelsen er også det tætte samarbejde med Brøndby Kommune, som er tilsynsmyndighed. Sammen med OB's ledelse deltager forretningsføreren i det årlige såkaldte styringsdialogmøde med kommunen. Øverst på OB's agenda for mødet i november stod parkering.

Dette er blot et udpluk af de mange sager administrationen har hjulpet OB med at belyse og tilvejebringe grundlag for en god beslutning. Der har således også været arbejdet med regler for fælleslokaler, Turning Tables, erhvervslejemål, AlmenIndkøb, vintertjeneste og adfærdskodeks.

I al travlheden lykkedes det også at afholde et vellykket bestyrelsesseminar i februar, hvor OB fik lejlighed til at dykke nærmere ned i de mange opgaver, som bestyrelsen varetager samtidig med, at der var mere tid til at gå i dybden med de mere langsigtede visioner.

Som bekendt ligger det OB meget på sinde, at udvikle kontakten til afdelingsbestyrelserne, og derfor var alle beboerdemokrater og ejendomsfunktionærer inviteret til nytårstaffel på Café Perlen. Både for at sige tak for det forgangne år og for at løfte sløret for hvad det nye år vil bringe. Den tradition vil vi gerne være med til at understøtte.

Samarbejdet med afdelingsbestyrelserne
Administrationens samarbejde med afdelingsbestyrelserne er også en hjørnesten i en almen boligorganisations forretningsførelse.

Den nye administration har siden sommeren 2024 arbejdet med følgende i forhold til at styrke betjening af afdelingsbestyrelserne:

Styr på afdelingsmøderne
Hovedvægten har i det nye år været lagt på at få planlagt de mange afdelingsmøder. Det består af mange ting. Ud over at finde tidspunkt for afholdelse, skal der også træffes aftale med mødestedet, der skal bookes en dirigent, koordineres med Lejerbo vedr. materiale og vedr. forslag fra bestyrelser og beboere. Og endeligt skal det hele sammenskrives i den endelige dagsorden med alle bilag på plads. Det fungerer ikke helt optimalt i dag, så det kommer vi til at gøre noget ved inden næste års ordinære afdelingsmøder.

Styr på afdelingernes økonomi
I foråret 2025 har administrationens arbejde været koncentreret om at medvirke til at få færdiggjort afdelingernes årsregnskaber for 2024. Det har også indebåret at sikre en korrekt kontering og svare på spørgsmål fra Lejerbos Økonomiafdeling og revisionen.

Det er derfor glædeligt at konstatere, at der i år var færre bemærkninger fra revisionen til årsregnskaberne. Revision har stadig, med rette, fokus på mangelfuld opsparing til fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Forvaltningskonsulenten i den nye administration har fra starten haft fokus på hovedmiseren: de manglende opsparinger. Med afsæt i organisationsbestyrelsens budgetstrategi, har der i de nye driftsbudgetter for 2026 været taget fat på afdelingernes opsparinger til de fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Det er også her, de eksterne granskninger har bidraget til at få dagsordenen med tal på for alle de vigtigste bygningsdeles vedligeholdelse.

I de nye budgetter er der dermed taget et helt afgørende skridt i den mangeårige fremadrettede indsats, der er nødvendig, for at rette op på fortidens forsømmelser.

Administrationen vil gerne takke alle afdelingsbestyrelser for at have spillet positivt med og taget opgaven på sine skuldre, hvor andre har svigtet. Det er ansvarlighed.

Derfor er det ikke uden stolthed, at vi kan konstatere, at alle afdelingsbestyrelser har godkendt årsregnskaberne og at alle, på nær to afdelinger, har godkendt driftsbudgetterne for 2026.

Vi som administration har været glade for at deltage i alle afdelingsmøder, som har fungeret godt og som viser, at der er et stærkt, kompetent og engageret beboerdemokrati, som uden tvivl har mod på mere.

En hjælpende hånd til bestyrelserne
Administrationen har i det forgangne år hjulpet afdelingerne med mange forskellige tiltag. Bl.a.:

601-0:
- Oprydning i vedligeholdelsesplanen i forhold til lånefinansierede projekter
- Udarbejdelse af indstilling vedr. lån til kulkælder samt baldakiner og vinduer i erhvervslejemål
- Udarbejdelse af indstilling vedr. lån til flere p-pladser
- Udarbejdelse af indstilling vedr. lån til fornyelse af legepladser
- Udarbejdelse af modeller for Kirkebjergsalens fremtid og kontakt til kommunen
- Kontakt til kommunen vedr. vej- og parkeringsforhold
- Lejerbos kursusafdeling har stået for oplæg til fornyelse af husorden, vedligeholdelsesreglement og rådighedskatalog
- Kontakt til Café Hjulben vedr. overdækket areal for udendørs betjening.

603-0

- Udarbejdelse af indstilling vedr. lån til strømpeforing af faldstammer
- Udarbejdelse af indstilling vedr. lån til nye elevatorer i højhuse
- Oprydning i byggesager vedr. sikkerhedsdøre og vinduer
- Kontakt til kommune vedr. omdannelse af privat fællesvej til privat vej
- Der arbejdes fortsat på en afslutning af sag vedr. Kravlegården

604-0

- Udarbejdelse af indstilling vedr. lån til nye parkeringspladser for el-ladestandere.
- Brandsikring af lavhuse – i første omgang loftslemme. Der arbejdes nu videre med løsning for brandadskillelse af loftsrum samt fornyelse af ventilation
- Udarbejdelse af oplæg til bestyrelsen vedr. brug af fælleslokaler

605

- Lejerbos kursusafdeling har stået for oplæg til fornyelse af husorden, vedligeholdelsesreglement og rådighedskatalog. Der udestår dog det endelige vedligeholdelsesreglement, som skal på kommende ekstraordinært afdelingsmøde.
- Udarbejdelse af indstilling vedr. nye parkeringspladser
- Er i gang med at udarbejde indstilling om udlejning af ekstra kælderrum

606

- Udarbejdelse af indstilling til lån til flere parkeringspladser
- Udarbejdelse af bemærkninger til indkomne forslag

607-0

- Lejerbos kursusafdeling har stået for oplæg til fornyelse af husorden, vedligeholdelsesreglement og rådighedskatalog.
- Særlig hjælp i forbindelse med indkaldelse, herunder forslag til ordinært afdelingsmøde

608-0

- Lejerbos kursusafdeling har stået for oplæg til fornyelse af husorden, vedligeholdelsesreglement og rådighedskatalog
- Udarbejdelse af indstilling vedr. lånefinansiering af etablering af kunstgræsbane
- Udarbejdelse af indstilling vedr. lånefinansiering for flere p-pladser

609-0

- Udarbejdelse af forslag til fornyelse af husordenens afsnit om parkering

621-0

- Udarbejdelse af forslag til fornyelse af husordenens afsnit om parkering

Udvikling af administration og personale og *sætte det rigtige hold*

Vores medarbejdere er den vigtigste ressource. Har vi ikke de rigtige medarbejdere, kan vi ikke levere det serviceniveau og den kvalitet, som beboerne har krav på.

Der har såvel i driften som i administrationen været et stort fokus på at få ansat de rigtige medarbejdere i de respektive afdelinger. Alle medarbejderne i Brøndby Boligselskab skal være fagligt kompetente, imidlertid betyder det ingenting, hvis ikke også medarbejderne har den rigtige personlighed og attitude. Vi har arbejdet med det hele i årets løb, og indtrykket er, at der er en voksende tillid blandt alle medarbejdere til ledelsen.

Tillid kommer ikke af sig selv, og derfor vil vi have fortsat fokus på at have en daglig tæt dialog i hverdagen, et højt informationsniveau samt klare retningslinjer, så alle medarbejdere føler sig hørt, set og forstået.

Vi er i gang med er stor genopretningsindsats og som forretningsfører er jeg stolt over at have et hold af medarbejdere, som både vil og kan, levere høj kvalitet og service over for beboerne.

Afslutning
Det har været et år præget af både store udfordringer, travlhed og fremskridt. Jeg vil gerne takke organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelserne, beboere og medarbejdere for det gode samarbejde og det store engagement. På administrationens vegne ser jeg frem til at videreføre det positive samarbejde i de kommende år i tæt dialog med beboerdemokratiet. Sammen skal vi arbejde for at styrke trygheden og fællesskaberne i afdelingerne i gode bo-miljøer af høj kvalitet.

Rigtig god sommer.

Med venlig hilsen
Lotte Hodgett-Richardson

ÅRSREGNSKAB FOR PERIODEN 1/1 2024 - 31/12 2024 FOR BRØNDBY BOLIGSELSKAB

Boligorganisation
LBFnr. 0254

Brøndby Boligselskab
Gl. Køge Landevej 26
2500 Valby

Telefon
70 12 13 10

E-postadresse
lejerbo@lejerbo.dk

Hjemmeside
www.lejerbo.dk

CVR-nr. 26769027

Administrator
LBF-nr. 09007

Lejerbo
Gl. Køge Landevej 26
2500 Valby

Telefon
70 12 13 10

E-postadresse
lejerbo@lejerbo.dk

CVR-nr. 18213419

Tilsynsførende kommune
Kommunenr. 153

Brøndby Kommune
Park Allé 160
2605 Brøndby

Telefon
43 28 28 28

Telefax
43 43 65 43

E-postadresse
brondby@brondby.dk

Boligorganisationen omfatter i alt				
	Antal lejemål	**Bruttoetageareal antal m²**	**á lejemåls-enheder**	**Antal lejemåls-enheder**
Boliger	2.637	223.232,90	1	2.637,0
Erhvervslejemål	56	6.615,31	1 pr. påbeg.	113,0
Institutioner	2	646,50	60 m²	11,0
Garager/carporte	379	0,00	1/5	75,8
I alt	**3.074**	**230.494,71**		**2.836,8**

Renteberegningsmetode:	Ultimo måneden. Tilskrivning 30/4, 30/6, 30/9, 31/12	
Rentesatser (gennemsnit):	Udlån	4,35%
	Afdelingsmidler i forvaltning:	
	1. Henlagte midler (markedsrente)	3,07%
	2. Driftsmidler (markedsrente)	3,07%
	Organisationens midler i forvaltning:	
	1. Dispositionsfond (diskonto minus 2 %)	1,35%
	2. Organisationens midler (markedsrente)	3,07%

RESULTATOPGØRELSE

Note	Konto		2024	Budget * 2024 (1.000 kr.)	Budget * 2025 (1.000 kr.)
		UDGIFTER			
		ORDINÆRE UDGIFTER			
	501	Bestyrelsesvederlag m.v.			
		Afdelinger i drift	154.606	160	165
1	502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	234.019	800	540
2	512	Forretningsførelse	12.961.468	12.697	13.573
3	513	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	84.144	130	120
4	514	Kontorlokaleudgifter (inkl.afskr., adm.ejd.)	350.393	360	375
5	521	Revision	375.284	343	373
8	530	**Bruttoadministrationsudgifter**	**14.159.914**	**14.490**	**15.146**
10	532	Renteudgifter (inkl. kurstab,obligationer mv)	9.560.607	0	0
6	533	Henlæggelse af afd. bidrag i alt	11.636.698	10.308	19.090
	540	**Samlede ordinære udgifter i alt**	**35.357.219**	**24.798**	**34.236**
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
7	541	Ekstraordinære udgifter	10.625.642	3.738	4.038
	550	**UDGIFTER i alt**	**45.982.861**	**28.536**	**38.274**
	551	Overskudsfordeling:			
		1. Henlæggelse til arbejdskapitalen	1.171.538	0	0
	560	**UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD**	**47.154.399**	**28.536**	**38.274**
		INDTÆGTER			
		ORDINÆRE INDTÆGTER			
8	601	Administrationsbidrag			
		1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet	14.750.343	14.490	15.146
9	602	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	14.167	0	0
10	603	Renteindt.(inkl.realiserede kursgev., obl.mv)	10.082.189	0	0
6	604	Afd. bidrag til disp.fond m.v. og arb.ka	11.636.698	10.308	19.090
	610	**Ordinære indtægter**	**36.483.396**	**24.798**	**34.236**
		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER			
11	611	Ekstraordinære indtægter	10.671.003	3.738	4.038
	620	**Indtægter i alt**	**47.154.399**	**28.536**	**38.274**
	630	**INDTÆGTER OG EVT. OVERSKUD i alt**	**47.154.399**	**28.536**	**38.274**

* Anførte budgettal er i henhold til godkendte budgetter. Budgetter er ikke omfattet af revision.

BALANCE PR. 31/12 2024

Note	Konto		2024	2023 (1.000 kr.)
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
		FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
	714	Dispositionsfond/lån til afdelinger	13.045.658	8.783
21	715	Kapitalindskud, sideaktiviteter	200	20
12	716	Indestående i Landsbyggefonden	28.350.122	24.529
17	719	Andre finansielle anlægsaktiver	250.711	251
	720	**Anlægsaktiver i alt**	**41.646.691**	**33.583**
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
		TILGODEHAVENDER		
13	722	Afdelinger under opførelse (nybyggeri)	1.294.494	748
	725	Debitorer	1.087.080	0
	726	Andre tilgodehavender	5.000	5
	727	Forudbetalte udgifter	682.976	0
	730	Tilgodehavende renter m.v.	527.447	474
14	731	Værdipapirer	201.228.017	219.186
	732	Bankbeholdning	35.451	11
	732	Bankbeholdning	0	15
	740	**Omsætningsaktiver i alt**	**204.860.464**	**220.438**
	750	**Aktiver i alt**	**246.507.155**	**254.021**
		PASSIVER		
		EGENKAPITAL		
15	803	Dispositionsfond/Særlig henlæggelseskonto	44.357.874	44.516
16	805	Arbejdskapital	2.155.534	454
	810	**Egenkapital i alt**	**46.513.409**	**44.970**
18	821	Afdelinger i drift	180.934.009	187.640
	823	Godkendt administrationsorganisation	14.070.621	19.610
19	826	Omkostninger	4.320.920	925
	829	Feriepengeforpligtigelse	668.196	817
20	830	Anden kortfristet gæld	0	59
	840	**Kortfristet gæld i alt**	**199.993.746**	**209.051**
	850	**Passiver i alt**	**246.507.155**	**254.021**

21 Sideaktiviteter
22 Udenfor sideaktivitetsafdelinger
23 Eventualforpligtelser - Nybyggeri

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE

Note	Konto		2024	Budget 2024 (1.000 kr.)	Budget 2025 (1.000 kr.)
1	502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.			
		Mødeudgifter, org. bestyrelse	16.204	125	125
		Rejseudgifter, org. bestyrelse	7.236	20	20
		Repræsentation og gaver, org.bestyrelse	1.025	60	60
		Kursusudgifter, org.bestyrelse	67.010	60	100
		Tabt arbejdsfortjeneste, org.bestyrelse	3.727	10	10
		Diverse udgifter, org.bestyrelse	90.287	500	200
		Mødeudgifter, repræsentantskab	17.574	25	25
		Rejseudgifter, repræsentantskab	550	0	0
		Diverse udgifter, repræsentantskab	206	0	0
		Kontingenter	200	0	0
		Kurser, konferencer	30.000	0	0
		Mødeudgifter, kontingenter m.v. i alt	234.019	800	540
2	512	Forretningsførelse			
		2.836,8 enheder á kr. 4.572,00 i 12 md.	12.969.850	12.340	13.573
		Enhedsbidrag til Lejerbo (Inflationstillæg)	0	357	0
		Forretningsførelse i alt	12.961.468	12.697	13.573
3	513	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)			
		Kontorartikler	0	25	5
		Telefonudgifter	0	10	10
		Diverse udgifter	6.923	5	10
		Moms af restancegebyr	58.300	70	75
		IT-licenser	18.922	20	20
		Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift) i alt	84.144	130	120
4	514	Kontorlokaleudgifter (inkl.afskr., adm.ejd.)			
		Egne lokaler, prioritetsrenter el.lign	350.393	360	375
		Kontorlokaleudgifter (inkl.afskr., adm.ejd.) i alt	350.393	360	375
		Udlejningsindtægt, kontorlokaler (konto 602)	14.167	0	0
		Nettoudgift kontorlokaleudgifter	336.226	360	375
5	521	Revision			
		2.836,8 enheder á kr. 130,00	368.784	343	366
		Revision, andet	6.500	0	7
		Revision i alt	375.284	343	373

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE

Note	Konto		2024	Budget 2024 (1.000 kr.)	Budget 2025 (1.000 kr.)
6	533/604	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden og arbejdskapitalen samt indbetalinger til LBF og nybyggerifonden			
		1. Afd. bidrag til disp.fond	1.873.913	1.796	1.911
		2. Ydelser afd. vedr udamort.lån	1.447.516	1.449	9.339
		5. Indbetalinger til Landsbyggefonden	1.447.516	1.449	1.449
		6. Indbetalinger til Nybyggerifonden	656.321	0	0
		8. Afdelingernes A- og G indskud	5.681.293	5.100	5.847
		9. Afd. bidrag til arb.kapital	530.139	513	544
		Henlæggelse af afd. bidrag i alt	11.636.698	10.308	19.090
7	541	Ekstraordinære udgifter			
		Ydelsesstøtte fra disp.fond jf note 15	2.325.080	1.038	1.038
		Tilskud m.v. fra disp.fond jf note 15	5.545.268	600	1.500
		Tilskud lejeledighed fra disp.fond	1.468.791	500	500
		Tab ved fraflytning fra disp.fond	622.920	1.500	1.000
		Tilskud arb.kap/org. jf note 16	0	100	0
		Ekstraordinære udgifter	9.410	0	0
		Udgifter til tillægsydelser	654.175	0	0
		Ekstraordinære udgifter i alt	10.625.642	3.738	4.038

Tillægsydelser, der afregnes i henhold til ydelseskatalog, medtages under henholdsvis ekstraordinære indtægter og udgifter, således at alene udgifter og indtægter vedrørende grundydelsen medtages under konto 512 og 601.
Hermed sikres sammenlignelighed mellem boligorganisationer for så vidt angår udgift til grundydelsen.

8	530/601	1. Egne afdelinger i drift, hovedaktivitet			
		Bruttoadministrationsudgifter	14.159.914	14.490	15.146
		Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	14.167	0	0
		Nettodriftsadministrationsudgifter vedr. egne afdelinger i drift i alt	14.145.747	14.490	15.146
		pr. lejemålsenhed	4.987	5.108	5.339
		Opgørelse af administrationsbidrag (konto 601)			
		1.1.3 Bidrag pr. lejemålsenhed	12.961.468	12.340	13.573
		1.1.3 Bidrag pr. lejemålsenhed (Inflationsbidrag)	0	357	0
		1.1.3 Reguleringer adm.bidrag	-2.824	0	0
		1.1.4 Bidrag til boligorganisationen	1.791.699	1.793	1.573
		1.1 Bidrag pr lejemålsenhed, i alt	14.750.343	14.490	15.146
		1 Egne afdelinger i drift, i alt	14.750.343	14.490	15.146

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE

Note	Konto		2024	Budget 2024 (1.000 kr.)	Budget 2025 (1.000 kr.)
9	602	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser			
		Udlejningsindtægt, kontorlokaler (konto 602)	14.167	0	0
		Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser i alt	14.167	0	0
10	603	Renteindt.(inkl.realiserede kursgev., obl.mv)			
		1. Renteindtægter afdelinger (ML)	3.253.467	0	0
		1. Renteindtægter administrationsorg.	6.195.512	0	0
		2. Bankbeholdning	591	0	0
		3. Obligationer (incl. realiserede kursg)	219.952	0	0
		6. Rente fra LBF, egen trækingsret	412.667	0	0
		Renteindt.(inkl.realiserede kursgev., obl.mv) i alt	10.082.189	0	0
	532	Renteudgifter (inkl. kurstab,obligationer mv)			
		1. Dispositionsfonden	87.693	0	0
		2. Afdelinger, renter	5.805.141	0	0
		2. Renteudgifter administrationsorg.	3.253.467	0	0
		3. Renter og gebyrer, bank	1.640	0	0
		7. Trækningsretten	412.667	0	0
		Renteudgifter (inkl. kurstab,obligationer mv) i alt	9.560.607	0	0
		Netto renteindtægt	521.582	0	0
		Netto renteindtægt pr. lejemålsenhed	184	0	0
11	611	Ekstraordinære indtægter			
		Ydelsesstøtte fra disp.fond	2.325.080	1.038	1.038
		Salg af Bolind aktier	54.770	0	0
		Indtægter fra tillægsydelser	654.175	0	0
		Tilskud arb.kap/org.	0	100	0
		Tilskud lejeledighed fra disp fond	1.468.791	500	500
		Tab ved fraflytning fra disp.fond	622.920	1.500	1.000
		Tilskud m.v. fra disp.fond	5.545.268	600	1.500
		Ekstraordinære indtægter i alt	10.671.003	3.738	4.038

Tillægsydelser, der afregnes i henhold til ydelseskatalog, medtages under henholdsvis ekstraordinære indtægter og udgifter, således at alene udgifter og indtægter vedrørende grundydelsen medtages under konto 512 og 601.
Hermed sikres sammenlignelighed mellem boligorganisationer for så vidt angår udgift til grundydelsen.

NOTER TIL BALANCE PR. 31/12 2024

Note	Konto			2024	2023 (1.000 kr.)
12	716	Indestående i Landsbyggefonden			
		1. Bundne A- og G indskud		8.958.648	8.959
		2. C-indskud		50.717	51
		3. Egen trækningsret			
		Primosaldo	15.519.315		12.158
		Årets tilgang	3.408.776		3.223
		Tilskrevne renter	412.667	19.340.757	139
		Indestående i Landsbyggefonden i alt		28.350.122	24.529
13	722	Afdelinger under opførelse			
		Afd. 1268-0, Sen.Bofællesk. Horsedammen		1.294.494	748
		Tilgodehavender, afdelinger under opførelse		1.294.494	748
14	731	Værdipapirer			
		Anskaffelsessum primo		219.186.032	266.253
		- Afgang i året		-17.958.015	-47.067
		Samlet anskaffelsessum ultimo		201.228.017	219.186
		Bogført værdi ultimo		201.228.017	219.186
		Værdipapirernes placering i formueforvaltning			
		Nordea Invest afdeling 1, DC	714.046.691		680.460
		Nordea Invest afdeling 3, Nykredit	555.206.418		531.198
		Nordea Invest afdeling 4, Alm. Brand	469.195.028		445.286
		Værdipapir, depot Danske Bank	394.737.239	2.133.185.376	376.251
		Værdipapirer i alt		**2.133.185.376**	**2.033.194.893**

NOTER TIL BALANCE PR. 31/12 2024

Note	Konto			2024	2023 (1.000 kr.)
15	803	Dispositionsfond			
		1. Saldo primo		44.516.000	44.558
		Tilgang			
		2. Bidrag afdelinger	1.873.913		0
		3. Rentetilskrivning	87.693		136
		21. Tilskud - hjemfald	1.486.289		1.113
		4. Ydelse udamortiserede lån	3.551.353		3.369
		11. Pligtmæssige bidrag fra afdelinger	5.681.293		5.371
		12. Rente af egen trækningsret	412.667	13.093.207	139
		Afgang			
		20. Ydelsesstøtte til afdelinger	-1.238.000		-2.151
		21. Tilskud m.v.	-5.545.268		-2.156
		22. Tilskud til tab ved fraflytninger, afdelinger	-622.920		-814
		22. Tilskud til lejeledighed, afdelinger	-1.468.791		-878
		23. Tilskud fra disp.fond/org.	0		-103
		24. Indbetalinger til Landsbyggefonden	-3.720.033		-3.598
		25. Indbetalinger til Nybyggerifonden	-656.321	-13.251.333	-471
		50. Saldo ultimo		44.357.874	44.516
		Saldo ultimo opdelt			
		Bunden del			
		31. Udlån jf. specifikation, årets bevægelser		13.045.658	8.783
		35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716) - bundne midler		9.009.365	9.009
		35. Indskud i Landsbyggefonden (kt. 716) - trækningsretsmidler		19.340.757	15.519
		39. Bunden del		41.395.780	33.312
		Disponibel del			
		40. Disponibel del		2.962.095	11.204
		50. Saldo ultimo		44.357.874	44.516
		Saldo ultimo pr. lejemålsenhed, disponibel del		1.044	4

Specifikation af tilskud til lejeledighed og tab ved fraflytning i afdelinger henvises til spørgeskemaets pkt. 5 omkring modtager og beløbsstørrelse

Specifikation af ydelsesstøtte til afdelinger

Afd. 601-0, Kirkebjerg, Stigestrenge og faldstammer	200.000
Afd. 604-0, Brøndby Nord, Ydelsesstøtte	1.038.000
	1.238.000

NOTER TIL BALANCE PR. 31/12 2024

Note	Konto			2024	2023 (1.000 kr.)
		Specifikation af tilskud			
		Afd. 601-0, Kirkebjerg, El-ladestandere		789.268	
		Afd. 603-0, Brokær, Sikkerhedsdøre		4.756.000	
				5.545.268	
		Specifikation af udlån, hjemfald, til afdelinger, året			
		Afd. 603-0, Brokær		1.087.080	
				1.087.080	
		Specifikation af udlån, hjemfald, til afdelinger, akk			
		Afd. 603-0, Brokær		13.045.658	
				13.045.658	
16	805	Arbejdskapital			
		1. Saldo primo		453.858	-611
		Tilgang			
		2. Årets overskud	1.171.538		586
		3. Særlige bidrag fra afdelinger m.v.	530.139	1.701.676	499
		Afgang			
		5. Tilskud arb.kap/org.		0	-20
		Saldo ultimo		2.155.534	454
		Saldo ultimo opdelt			
		Bunden del			
		7. Kapitalindskud i sideaktivitetsafdeling: Afdeling for indskud i andre virksomheder		200	20
		Bunden del i alt		200	20
		Disponibel del			
		9. Disponibel del		2.155.334	434
		10. Saldo ultimo		2.155.534	454
		Saldo ultimo pr. lejemålsenhed, disponibel del		760	0
17	719	Andre finansielle anlægsaktiver			
		Midlertidigt driftsstøttelån fra Lejerbo			
		Afd. Depositum til kontorlokaler, Nygårdsplads (lokalkontor) via boligorganisationen, Brøndby Boligselskab		250.711	251
		Andre finansielle aktiver		250.711	251

NOTER TIL BALANCE PR. 31/12 2024

Note	Konto		2024	2023
				(1.000 kr.)
18	821	Afdelinger i drift		
		Afd. 601-0, Kirkebjerg	16.832.646	18.864
		Afd. 603-0, Brokær	21.693.204	33.794
		Afd. 604-0, Brøndby Nord	36.227.535	30.964
		Afd. 605-0, Ulsøparken	22.462.231	22.186
		Afd. 606-0, Hallingparken	21.480.605	22.528
		Afd. 607-0, Hallingparken	24.371.427	23.276
		Afd. 608-0, Dyringparken	36.547.548	34.457
		Afd. 609-0, Bøgelunden	373.140	557
		Afd. 921-0, Rolands Have	945.674	1.014
		Afdelinger i drift i alt	180.934.009	187.640
19	826	Omkostninger		
		Afsat kapitaliseringskrav LBF, afd. 603 salgssag	35.896	56
		Landsbyggefonden	3.916.639	512
		Revisionshonorar	368.384	354
		Skyldige kreditorer	0	4
		Omkostninger i alt	4.320.920	925
20	830	Anden kortfristet gæld		
		Skyldig pension, ATP m.v.	0	59
		Anden kortfristet gæld i alt	0	59

		Omsætning	Drifts-resultat (+Overskud) (-Underskud)	Egen-kapital
21	Sideaktiviteter			
	Afdeling for indskud m.v. i andre virksomheder			
	15. Indskud i almene forretningsførerorganisationer og i godkendte byfornyelsesselskaber (§21)	0	0	200
22	Udenfor sideaktivitetsafdelinger			
	19. Ejerskab, administration af opførelse og drift af erhvervslokaler i alment byggeri (§3)	7.449.971	110.547	9.506.400
	20. Ejerskab, administration af opførelse og drift af kapital 12 institutioner og boliger (§4)	1.108.532	-78.277	1.878.688

NOTER TIL BALANCE PR. 31/12 2024

Note

23 **Eventualforpligtelser - Nybyggeri**

Nye afdelinger under opførsel (Nybyggeri)

AOSF/BAA = Aftale om sagens forudsætninger / Byggeadministrationsaftale - aftale indgået organisationen og byggeafdelingen i Lejerbo, om forudsætningen for byggeriet, herunder de forventede økonomiske forpligtelser for organisationen

1. Sager om nybyggeri - hvor Skema A endnu ikke er godkendt

	AOSF / BAA	Afholdte udgifter	Eventual forpligtelser
1268-0 Senior bolfællesskab, Horsedammen	5.405.800	4.377.650	5.405.800
Total			5.405.800
Eventualforpligtelser i alt			5.405.800

AFDELING FOR INDSKUD M.V. I ANDRE VIRKSOMHEDER FOR REGNSKABSÅRET

Note	Konto		2024	2023 (1.000kr)
		BALANCE PR. 31/12 2024		
		AKTIVER		
		FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
1	4312	Kapitalindskud, sideaktiviteter	200	20
	4320	**FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT**	**200**	**20**
	4380	**AKTIVER I ALT**	**200**	**20**
		PASSIVER		
		EGENKAPITAL		
2	4401	Driftskapital	200	20
	4410	**EGENKAPITAL I ALT**	**200**	**20**
	4450	**PASSIVER I ALT**	**200**	**20**

NOTER TIL BALANCE PR. 31/12 2024

1	4312	Kapitalindskud sideaktiviteter		
		Kapitalindskud, administrationsorganisationen	200	0
		Bolind A/S	0	20
		Kapitalindskud, sideaktiviteter i alt	200	20

Kapitalindskuddet i administrationsorganisationen forrentes ikke.

2	4401	Driftskapital		
		Andelsindskud, administrationsorganisationen	200	0
		Bolind A/S	0	20
		Driftskapital i alt	200	20

Sideaktiviteter 2024

Administrationsorganisationens påtegning

Lejerbo har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for boligorganisationen Brøndby Boligselskab for indskud m.v. i andre virksomheder for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024. Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse

København, den 16/5 2025
Lejerbo

Palle Adamsen
adm. direktør

Bestyrelsesformandens påtegning

Dato
Brøndby Boligselskab

Sideaktiviteter 2024

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til boligorganisationens øverste myndighed

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Brøndby Boligselskab for indskud m.v. i andre virksomheder for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt god offentlig revisionsskik, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med international Ethics Standards Board for Accountants internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af bestyrelsen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Resultatbudgetterne har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere boligorganisationens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere boligorganisationen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt god offentlig revisionsskik, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Sideaktiviteter 2024

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt god offentlig revisionsskik, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

►Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
►Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
►Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

► Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om boligorganisationens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen ikke længere kan fortsætte driften.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision
Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis; og at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af den boligorganisation, der er omfattet af regnskabet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik vores ansvar at udvælge relevante emner til såvel juridisk-kritisk revision som forvaltningsrevision. Ved juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med meddelte bevillinger, love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ved forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af den boligorganisation, der er omfattet af regnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom.

Sideaktiviteter 2024

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København, den 16/5 2025

EY
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-NR. 30 70 02 28

Jesper Jørn Pedersen
statsaut. revisor
MNE21326

Stig Magne Tran Nielsen
statsaut. revisor
MNE50642

ÅRSREGNSKAB 2024

Administrationsorganisationens påtegning

Lejerbo har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, for boligorganisationen Brøndby Boligselskab. Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse

Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse

København, den 16/5 2025
Lejerbo

Palle Adamsen adm. direktør	Jesper Hansen faglig leder	Peter Mols økonomiansvarlig

ÅRSREGNSKAB 2024

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til boligorganisationens øverste myndighed

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Brøndby Boligselskab for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt god offentlig revisionsskik, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med international Ethics Standards Board for Accontants internationale regningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse medtaget de af bestyrelsen godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Resultatbudgetterne har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere boligorganisationens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere boligorganisationen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

ÅRSREGNSKAB 2024

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt god offentlig revisionsskik, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt god offentlig revisionsskik, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

►Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

►Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.

►Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

► Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om boligorganisationens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen ikke længere kan fortsætte driften.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

ÅRSREGNSKAB 2024

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

København, den 16/5 2025

EY
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-NR. 30 70 02 28

Jesper Jørn Pedersen statsaut. revisor MNE21326	Stig Magne Tran Nielsen statsaut. revisor MNE50642

ÅRSREGNSKAB 2024

Bestyrelsens påtegning
Foranstående årsregnskab inkl. afdelinger har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

, den

ÅRSREGNSKAB 2024

Repræsentantskabets påtegning
Foranstående årsregnskab inkl. afdelinger har været forelagt undertegnede øverste myndighed til godkendelse.

, den

Boligorganisationsnr. 111
Brøndby Boligselskab

SPØRGESKEMA FOR 1/1 2024 - 31/12 2024

Besvarelser med "ja" skal uddybes særskilt i noter (herunder omtales iværksatte forholdsregler, eventuelt med henvisning til under hvilken note i årsregnskabet spørgsmålet er behandlet). Er spørgsmålet IKKE RELEVANT sættes kryds i "IRRELEVANT".

Note	Spørgsmål	Sæt X Ja	Nej	Irrelevant
	Boligorganisationen			
	1) Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med bygge-aktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvor vidt udgifter og indtægter vedr. byggeri er i balance?		X	
	2) Er sædvanlig afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?			X
	3) Er der foretaget opskrivning på aktiver?			X
	4) Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	a. investeringer (herunder projekteringsudgifter)?		X	
	b. udestående fordringer, herunder udlån til afdelinger?		X	
	c. løbende retssager?		X	
	d. pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser (herunder afdelingers forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser?		X	
	e. andre forhold?		X	
1	5) Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed og fraflytninger?	X		
	6) Er forfaldne ydelser betalt for sent?		X	
	7) Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvorvidt der er fuld sikkerhed for opfyldelsen af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?		X	
	8) Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?		X	

SPØRGESKEMA FOR 1/1 2024 - 31/12 2024

Besvarelser med "ja" skal uddybes særskilt i noter (herunder omtales iværksatte forholdsregler, eventuelt med henvisning til under hvilken note i årsregnskabet spørgsmålet er behandlet). Er spørgsmålet IKKE RELEVANT sættes kryds i "IRRELEVANT".

Note	Spørgsmål	Sæt X Ja	Nej	Irrelevant
	Afdelinger			
2	9) Er der afdelinger:			
	a. Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabs-resultaterne fra de to foregående år tyder på, at der systematisk bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?		X	
	b. Med underskudssaldi og/eller underfinansiering?	X		
	10) Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder?		X	
	11) Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
	a. investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?		X	
	b. løbende retssager?		X	
	c. overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (skema B) for ejendomme under opførelse?		X	
	d. aktiverede projekteringsudgifter?		X	
3	e. udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen, fordringer på fraflyttede lejere eller andre debitorer?	X		
	f. andre forhold?		X	
	12) Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede udgifter vedrørende			
4	a. Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?	X		
	b. Istandsættelse ved fraflytning?		X	
5	c. tab ved fraflytning?	X		
	13) Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		X	

NOTER TIL SPØRGESKEMA

Note

1 Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed?

Afd. 601-0, Kirkebjerg	88.984
Afd. 603-0, Brokær	171.124
Afd. 604-0, Brøndby Nord	93.612
Afd. 605-0, Ulsøparken	100.899
Afd. 606-0, Hallingparken	698.218
Afd. 607-0, Hallingparken	173.302
Afd. 608-0, Dyringparken	142.652
Tilskud i alt	1.468.791

Er der anvendt midler af dispositionsfonden til dækning af afdelingers tab som følge af fraflytning?

Afd. 601-0, Kirkebjerg	108.186
Afd. 605-0, Ulsøparken	21.513
Afd. 606-0, Hallingparken	156.082
Afd. 607-0, Hallingparken	337.140
Tilskud i alt	622.920

2 Er der afdelinger med underskudssaldi og/eller underfinansiering?

Afdelinger med underskud

Afdeling:	Årets drifts-resultat:	Opsamlet drifts-resultat:
Afd. 601-0, Kirkebjerg	15.521	-788.547
Afd. 604-0, Brøndby Nord	52.212	-642.209
Afd. 606-0, Hallingparken	-2.628.127	-4.337.731
Afd. 607-0, Hallingparken	-1.358.824	-1.119.387
Afd. 608-0, Dyringparken	-1.317.927	-7.064.932

Driftsunderskud afvikles jf. bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. §69 stk. 3.

NOTER TIL SPØRGESKEMA

Note

Underfinansiering af forbedringsarbejder (konto 303)

Afdeling:	Kroner
Afd. 601-0, Kirkebjerg	6.030.769
Afd. 603-0, Brokær	30.396.867
Afd. 604-0, Brøndby Nord	2.764.692
Afd. 605-0, Ulsøparken	16.840.101
Afd. 606-0, Hallingparken	13.614.885
Afd. 607-0, Hallingparken	21.075.201
Afd. 608-0, Dyringparken	13.745.428

Underfinansiering er midlertidig finansieret af afdelingernes egne midler og afskrives budgetmæssigt og/eller finansieres med låneoptagelse og/eller egen trækningsret når anlægsarbejderne er afsluttet.

3 Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen, fordringer på fraflyttede lejere eller andre debitorer?

Afdelinger	Tilgode-havende lejere	Heraf anses for tabs-givende	Tilgode-havende fraflyttere	Heraf anses for tabs-givende	Tabs-givende i alt	Henlagt til tab v/lejeledighed og fraflytning pr. 31/12 2024
Afd. 601-0, Kirkebjerg	91.182	14.886	830.666	82.829	97.715	177.112
Afd. 603-0, Brokær	81.617	23.677	335.576	219.569	243.246	234.854
Afd. 604-0, Brøndby Nord	154.763	46.145	1.231.823	905.816	951.961	167.972
Afd. 605-0, Ulsøparken	44.041	0	219.301	219.301	219.301	114.891
Afd. 606-0, Hallingparken	37.136	11.113	263.855	155.681	166.794	81.966
Afd. 607-0, Hallingparken	180.403	0	251.364	70.545	70.545	18.682
Afd. 608-0, Dyringparken	150.551	17.072	592.319	577.095	594.167	84.290
Afd. 609-0, Bøgelunden	0	0	31.598	31.598	31.598	0

4 Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede udgifter vedrørende planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, i afdeling 606-0 og 608-0 kan vi oplyse, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær. Langtidsbudgettet er korrigeret, således at driftspåvirkningen bør kunne undgås.

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 606-0 (2025), 609-0 (2025) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 601-0 (2025) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. I langtidsbudgettet er der budgetteret med, at der skaffes ekstern finansiering.

5 Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede udgifter vedrørende tab ved fraflytning?

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 130, tab ved fraflytninger, i afdeling 609-0 kan vi oplyse, at henlæggelsen set over en årrække skønnes at være passende og at organisationen også fremadrettet dækker deres andel af udgiften.

SPØRGESKEMA FOR ÅRSREGNSKAB 2024

Administrationsorganisationens påtegning

Lejerbo har dags dato behandlet og godkendt spørgeskemaet med tilhørende noter for boligorganisationen Brøndby Boligselskab for perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024. Spørgeskemaet med tilhørende noter aflægges i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at spørgeskemaet og tilhørende noter for perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med driftsbekendtgørelsen.

Spørgeskemaet med tilhørende noter indstilles til bestyrelsens godkendelse

København, den 16/5 2025
Lejerbo

Palle Adamsen
adm. direktør

Bestyrelsesformandens påtegning

Dato
Brøndby Boligselskab

SPØRGESKEMA FOR ÅRSREGNSKAB 2024

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring

Til boligorganisationens repræsentantskab

Vi har undersøgt vedlagte spørgeskema med tilhørende noter for boligorganisationen Brøndby Boligselskab for perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024. Spørgeskemaet med tilhørende noter udarbejdes i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Vores konklusion i erklæringen udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

Spørgeskemaet er udformet med det formål at hjælpe boligorganisationen med at opfylde kravene i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. Som følge heraf kan spørgeskemaet være uegnet til andet formål.

Ledelsens ansvar for spørgeskemaet

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af spørgeskemaet med regnskabsoplysninger om boligorganisationen med tilhørende afdelinger i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde spørgeskemaet med tilhørende noter uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er på grundlag af vores undersøgelse at udtrykke en konklusion om, hvorvidt spørgeskemaet er i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Vi har udført vores undersøgelse i overensstemmelse med ISAE 3000 Andre erklæringer med sikkerhed end revision eller review af historiske finansielle oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning samt i henhold til revisionsinstruks for almene boligorganisationers regnskaber med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at spørgeskemaet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

EY Godkendt Revisionspartnerselskab anvender international Standard on Quality Management 1, ISQM1, som kræver, at vi designer, implementerer og driver et kvalitetsstyringssystem, herunder politikker og procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accounttants´ internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd, samt etiske krav gældende i Danmark.

Vores undersøgelse har omfattet følgende handlinger:

- Vi har afstemt spørgeskemaets finansielle og ikke-finansielle oplysninger til boligorganisationens årsregnskaber, som vi har revideret.
- Vi har forespurgt boligorganisationens ledelse om, der er indtruffet begivenheder efter statusdagen, der vil have negativ effekt på boligorganisationens soliditet og kapitalberedskab.
- Vi har påset, at boligorganisationens fællesforvaltede midler pr. 31. december 2024 er anbragt i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Det er vores opfattelse, at den udførte undersøgelse giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

SPØRGESKEMA FOR ÅRSREGNSKAB 2024

Konklusion

Efter vores opfattelse er de i spørgeskemaet angivne regnskabsoplysninger om boligorganisationen med tilhørende afdelinger for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i al væsentlighed i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

København, den 16/5 2025

EY
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-NR. 30 70 02 28

Jesper Jørn Pedersen
statsaut. revisor
MNE21326

Stig Magne Tran Nielsen
statsaut. revisor
MNE50642

Brøndby Boligselskab

Gammel Køge Landevej 26
CVR-nr. 26769027

Revisionsprotokollat til årsregnskabet 2024

16. maj 2025

Introduktion

Brøndby Boligselskab

Kære medlemmer af bestyrelsen

Vi har revideret årsregnskabet for 2024 for Brøndby Boligselskab. Årsregnskabet udarbejdes efter bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning samt god offentlig revisionsskik, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer.

Revisionens formål og omfang samt ansvaret for regnskabsaflæggelsen er omtalt i vores revisionsprotokollat af 8. marts 2024.

I henhold til revisionsinstruksen skal vi påse, at boligorganisationen i sin forvaltning tager skyldige økonomiske hensyn, herunder udviser sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Endvidere skal vi påse, at statslige og kommunale midler er anvendt og opgjort i overensstemmelse med angivne vilkår og regler.

I denne præsentation har vi beskrevet væsentlige forhold, som efter vores vurdering er relevante for bestyrelsen.

Med venlig hilsen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Jesper Jørn Pedersen
statsaut. revisor

Stig Magne Tran Nielsen
statsaut. revisor

EY fremlægger årets revision – indholdsfortegnelse

1. Konklusioner	**304**
2. Kommentar vedrørende revisionen af årsregnskaberne for 2024	**307**
3. Forretningsgange m.v.	**309**
4. Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision	**310**
5. Sikkerhed for afdelingernes midler, herunder afdelingernes henlagte midler	**312**
6. Ledelsens bekræftelser	**313**
7. Underskrifter	**314**

EY har følgende konklusioner i forbindelse med revisionen af Brøndby Boligselskabs årsregnskab

Konklusion på den udførte revision af boligorganisation og boligafdelinger

- Vedtages årsregnskaberne i den foreliggende form, og fremkommer der ikke under bestyrelsens behandling og vedtagelse af årsregnskaberne væsentlige nye oplysninger, vil vi afgive en påtegning på årsregnskaberne uden modifikation og med følgende fremhævede forhold:
- Fremhævet forhold i revisionspåtegningen i lighed med tidligere år, som følge af at resultatbudgetterne, som er vist i sammenligningstallene i årsregnskaberne, ikke er revideret.
- Fremhævet forhold i revisionspåtegningen, som følge af at oplysningen i note til konto 406.9 er baseret på forventninger til fremtiden, som ikke har været underlagt revision.

Spørgeskema og ikke-korrigeret fejlinformation

- I overensstemmelse med kravene i driftsbekendtgørelsen har boligorganisationens ledelse udfyldt et spørgeskema vedrørende boligorganisationens og afdelingernes økonomiske forhold.
- Skemaet er en integreret del af årsregnskaberne. Hvis spørgeskemaet godkendes af bestyrelsen i den nuværende form, vil vi afgive en påtegning på skemaet uden modifikationer.
- I forbindelse med vores revision har vi ikke identificeret ikke-korrigerede fejlinformationer, som enkeltvis og opsummeret påvirker årsregnskaberne i væsentlig grad.

Forretningsgange og interne kontroller

t. kr.	2024	2023
Årets resultat	1.172	586
Samlede aktiver	246.507	254.021
Dispositionsfond	44.358	44.516
Arbejdskapital	2.156	454
Egenkapital i alt	46.513	44.970

- Af dispositionsfonden udgør den disponible del 2.962 t.kr og indestående i Landsbyggefonden på egen trækningsret udgør 19.341 t.kr.
- Af arbejdskapitalen udgør den disponible del 2.155 t.kr.

EY har følgende konklusioner i forbindelse med revisionen af Brøndby Boligselskabs årsregnskab - fortsat

Bemærkninger vedrørende boligafdelinger

- Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser, der ikke vil have ikke tilstrækkelige henlæggelser til dækning af de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Dette gælder følgende afdeling:
  - 601-0, Købmandsgården
  - 606-0, Hallingparken
  - 609-0, Bøgelunden
- Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende ikke tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsårets afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Dette er gældende for følgende afdelinger:
  - 606-0, Hallingparken
  - 608-0, Dyringparken
- Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende ikke tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsårets afholdte udgifter til tab ved fraflytninger. Dette er gældende for følgende afdelinger:
  - 609-0, Bøgelunden

Omtale af særlige forhold

- I forbindelse med afstemning af udskrifter for bankkonti pr. 31. december 2024, som anvendes til udlægsdækning i afdelingerne og organisationen, er der konstateret differencer i forhold til de bogførte saldi på kto. 307.1, kto. 307.2 og 732 i regnskaberne.
- Vi er blevet informeret om, at disse konti administreres af en af bestyrelserne udvalgt kasserer, der er ansvarlig for indsamling og videresending af bilag til administrationen.
- Ved opslag i bogføringen har vi konstateret, at der ikke foretages løbende afstemning mellem bank og bogført saldo.
- Vi har stikprøvevis testet bilag for de bogførte udlæg, uden dette har givet anledning til bemærkninger.
- Vi konstaterer, at:
  - Udlægsbanken anvendes til dækning af udlæg
  - Der indsendes bilag til administrationen, hvorefter der føres en transaktion fra boligorganisationens driftskonto til udlægskontoen.
  - Bogføringsmæssigt føres transaktionerne alene på de angivne driftskonti og driftsbanken, da disse netto ingen effekt burde have på udlægskonti.
- Alle de videresendte udlæg med bilag er således korrekt medtaget i driften, men såfremt der sker andre transaktioner på udlægskonti, fremgår disse ikke af bogføringen, og deraf ej heller af regnskaberne.
- Differencen mellem bankkonti og de anførte værdier på kto. 307.1 og 307.2 i afdelingerne og 732 i organisationen , er således udtryk for bevægelser, for hvilke der ikke er forelagt bilag for administrationen, samt renter og gebyrer fra banken.
- Differencerne er for regnskaberne som helhed af uvæsentlig karakter.
- Vi anbefaler, at man ændrer forretningsgangen således, at der foretages løbende afstemning af de tilknyttede bankkonti.

EY har følgende konklusioner i forbindelse med revisionen af Brøndby Boligselskabs årsregnskab - fortsat

Omtale af særlige forhold - fortsat

Tilskud til 603-0 vedrørende sikkerhedsdøre

- Der er i året givet tilskud fra dispositionsfonden udgørende 4.756 t.kr. til afdeling 603-0, Brokær vedrørende udskiftning af sikkerhedsdøre.
- Tilskuddet er givet på baggrund af, at man i 2020 førte den opnåede erstatning fra Bolind ind i dispositionsfonden, til senere tilbageførsel ifm. afslutning af byggeregnskabet for udskiftning af sikkerhedsdøre.
- Der er aflagt byggeregnskab for projektet i året, hvorfor dispositionsfonden finansierer tilsvarende den opnåede erstatning

Salg af aktier i Bolind

- Under konto 611 i årsregnskabet, er der præsenteret 54.770 kr., som er opnået på baggrund af at Bolind A/S er solgt til Whiteaway Group A/S.
- Alle balanceposter i tilknytning til Bolind er afregnet som en del af de 54.770 kr.
- Der henstår fortsat samlet 3.000 t.kr. på en deponeringskonto til sikkerhed for garantiforpligtelser, som vil blive frigivet ultimo august 2025. Garantien er for den enkelte aktionær maksimeret til den opnåede salgspris og vurderes uvæsentlig for organisationsregnskabet som helhed.

Kommentar vedrørende revisionen af årsregnskaberne for 2024 - Fortsat

Bestyrelsesvederlag

Bestyrelsesvederlag, afdelinger i drift, 154.606 kr.

- Det maksimale bestyrelsesvederlag, der kan udbetales for perioden 1. januar 2024 – 31. december 2024 vedrørende afdelinger i drift, kan ifølge bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. opgøres således:

kr.	2024
100 lejemålsenheder a 91,22	*9.122*
2.736,8 lejemålsenheder a 54,72 kr.	*149.758*
Maksimalt bestyrelsesvederlag vedrørende afdelinger i drift	*158.880*

- Udbetalt bestyrelsesvederlag for perioden 1. januar 2024 – 31. december 2024 er således i overensstemmelse med bekendtgørelsens regler.

Forretningsførelse

Forretningsførelse,

- Udgift til forretningsførelse, der består af honorar til administrationsorganisationen Lejerbo vedrørende grundydelsen og tillægsydelser, kan specificeres således:

t.kr.	2024
Grundydelsen, jf. lejemålsenheder	*12.961*
Tillægsydelser, jf. ydelseskatalog	*654*
Forretningsførelse i alt	*13.615*

- Udgifter og indtægter vedrørende grundydelsen medtages under konto 512 og 601, hvorimod udgifter og indtægter vedrørende tillægsydelser medtages under ekstraordinære udgifter og indtægter.
- Ledelsen har oplyst, at dette sker for at sikre sammenlignelighed med andre boligorganisationer for så vidt angår udgiften til grundydelsen.

Renter

Rentemarginal

- Boligorganisationen har i regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024 opnået renteindtægter på 10.082 t.kr. og afholdt renteudgifter på 9.561 t.kr.
- Nettorenter i resultatopgørelsen udgør en renteindtægt på 522 t.kr.
- Dispositionsfonden skal efter driftsbekendtgørelsen forrentes med diskontoen minus to procent. Baseret på den gennemsnitlige diskonto i regnskabsåret er dispositionsfonden forrentet med 1,35 % i regnskabsåret.

Renter i boligafdelingerne

- For regnskabsår, der udløber 15. september 2022 eller senere, føres kurstab og kursgevinster af værdipapir-beholdning ikke som renteudgift eller renteindtægt, men føres i stedet som til- eller afgang på konto 401, som vedrører henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, jf. bekendtgørelse herom.
- Dette har til formål at sikre, at kursreguleringer ikke direkte påvirker den fremtidige husleje via afvikling af overskud eller underskud.

Kommentar vedrørende revisionen af årsregnskaberne for 2024 - Fortsat

Arbejdskapital, 2.156 t.kr.

- Årets til- og afgange på arbejdskapitalen fremgår af årsregnskabets note 17.
- Ifølge bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. kan boligorganisationen beslutte, at afdelingernes indbetaling til arbejdskapitalen ikke må ophøre, såfremt arbejdskapitalens disponible del ikke udgør mindst 3.613 kr. pr. lejemålsenhed.
- For Brøndby Boligselskab kan denne grænse ved regnskabsårets udgang beregnes således:

Kr.	2024
2.836,8 lejemålsenheder a 3.613 kr.	10.249.358
Grænse	10.249.358

- Da arbejdskapitalens disponible del på 2.156 t.kr. ikke overstiger grænsen pr. 31. december 2024, kan boligorganisationen beslutte, at afdelingerne skal indbetale til denne, indtil arbejdskapitalens disponible del udgør den indeksregulerede minimumsgrænse. Såfremt arbejdskapitalens disponible del overstiger denne grænse, ophører bidraget.

Dispositionsfond 44.358 t.kr.

- Årets til- og afgange i dispositionsfonden fremgår af årsregnskabets note 16.
- Midler med trækningsret indsætter Landsbyggefonden kvartalsvis på en særlig bankkonto, der først frigives, efter at ansøgning om anvendelse til forbedringsarbejder er godkendt. Beløbet er afstemt med Landsbyggefondens kontoudskrift og udgør 19.341 t.kr., hvilket er opgjort som bunden del af dispositionsfonden.
- Ifølge bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v. må afdelingernes indbetaling til dispositionsfonden ikke ophøre, såfremt fondens disponible del ikke udgør mindst 6.602 kr. pr. lejemålsenhed.
- For Brøndby Boligselskab kan dette minimumskrav ved regnskabsårets udgang beregnes således:

Kr.	2024
2.836,8 lejemålsenheder a 6.602 kr.	18.728.554
Minimumskrav	18.728.554

- Da fondens disponible del på 2.962 t.kr. ikke overstiger minimumskravet pr. 31. december 2024 skal afdelingerne indbetale til denne, indtil fonden udgør mindst det indeksregulerede minimumskrav.

Forretningsgange m.v.

Revision af forretningsgange og interne kontroller m.v.

- De væsentlige forretningsgange og interne kontroller for boligorganisation og -afdelinger er etableret i regi af Lejerbo. Som følge heraf er vurdering af forretningsgange og interne kontroller vurderet i forbindelse med vores revision af Lejerbo, ligesom vi stikprøvevis har testet effektiviteten heraf.
- Vi har på baggrund af vores udførte revision ikke identificeret væsentlige svagheder i forretningsgange samt interne kontroller og vurderer, at disse samlet er betryggende i relation til at udarbejde og aflægge årsregnskaber i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Afdelingernes henlæggelser til planlagt vedligeholdelse

- I forbindelse med vores revision af årsregnskaberne for afdelingerne har vi påset, at der er udarbejdet vedligeholdelsesplaner for afdelingerne. Endvidere har vi påset, at der er foretaget henlæggelser til den planlagte vedligeholdelse i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen. Med mindre det fremgår af vores revisionspåtegning for afdelingerne, er vi ikke stødt på forhold, der indikerer, at der ikke foretages tilstrækkelig henlæggelse til planlagt vedligeholdelse.
- Afdelingens vedligeholdelsesplan skal hvert 5. år granskes af en ekstern uvildig byggesagkyndig med henblik på at vurdere, om rapport og plan er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter. Granskning skal første gang være gennemført inden 1. januar 2022.
- Landsbyggefonden har med DCAB – Det Centrale Almene Bygningsregister – iværksat et arbejde med at opbygge et nyt digitalt alment bygningsregister i forbindelse med den eksterne granskningsopgave.
- Granskningsrapporterne og boligorganisationens kommentering er i maj 2024 gjort tilgængelig i DCAB.
- Resultatet bearbejdes fortsat af boligorganisationen.

Risiko for besvigelser

- Vi har planlagt og udført vores revision for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskaberne som helhed er uden væsentlig fejlinformation som følge af besvigelser eller fejl.
- Vi har ikke under vores revision konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om besvigelser af betydning for informationerne i årsregnskaberne.
- Lejerbos ledelse har oplyst, at boligorganisationens forretningsgange og interne kontroller inden for de væsentlige områder efter dens opfattelse anses for dækkende og velfungerende til imødegåelse af risikoen for besvigelser, herunder at der eksisterer passende funktionsadskillelse.
- Lejerbos ledelse har endvidere oplyst, at den ikke har kendskab til besvigelser eller igangværende undersøgelser af formodede besvigelser af betydning for regnskabsaflæggelsen.
- Vi tillader os at betragte bestyrelsens underskrift på dette revisionsprotokollat som en bekræftelse på, at bestyrelsen ikke har kendskab til sådanne forhold.

Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

- Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision omfatter tillige de områder af administration m.v., der varetages af administrationsorganisationen Lejerbo.

Juridisk-kritisk revision

- Juridisk-kritisk revision er foretaget i overensstemmelse med de foruddefinerede emner i SOR nr. 6 (standard om offentlig revision), som skal gennemføres over en periode på maksimalt 5 år.
- Vi har stikprøvevis efterprøvet, at man overholder gældende udbudslovgivning, samt at der er fastlagt forretningsgange, som sikre gældende lovgivning overholdes.
- Vi har ved vores revision ikke konstateret forhold, der giver os anledning til at formode, at fastlagte forretningsgange ikke følges og har ingen kritiske bemærkninger at rapportere i forbindelse med juridisk-kritisk revision.

Forvaltningsrevision

- Forvaltningsrevisionen er foretaget i overensstemmelse med de foruddefinerede emner i SOR nr. 7 (standard for offentlig revision), som skal gennemføres over en periode på maksimalt 5 år. I regnskabsåret har vi som led i vores forvaltningsrevision efter SOR nr. 7 fokuseret på områderne "Aktivitets- og ressourcestyring", "Mål- og resultatstyring" og "Styring af offentlige indkøb"
- Lejerbos ledelse har ansvaret for at planlægge og styre Lejerbos aktiviteter og herved sikre, at ressourcer anvendes på en økonomisk og forsvarlig måde.
- **Sparsommelighed.** Vi har i forbindelse med vores revision stikprøvevist vurderet, om dispositioner er i overensstemmelse med de almindelige normer for, hvad der under hensyntagen til organisationens art og størrelse kræves af en hensigtsmæssig og sparsommelig forvaltning af offentlige midler.
- **Produktivitet.** Vi har som led i revisionen gennemgået egenkontrol, herunder nøgletal for måling af produktiviteten.
- **Effektivitet.** Vurderingen af effektiviteten omfatter bl.a. undersøgelser af, om Lejerbo har veldefinerede målsætninger, foretager målinger til evaluering af disse målsætninger, og om Lejerbo har nået sine mål , herunder kvalitative set i forhold til de anvendte ressourcer og om der foretages undersøgelser, der kan belyse effektiviteten.
- **Økonomistyring.** Vi har gennemgået organisationens processer og vurderet dens økonomistyring. Vi har påset, at der foruden udarbejdelse af budgetter er tilrettelagt passende forretningsgange vedrørende budgetopfølgning.
- **Indkøb.** Vi har gennemgået de processor og kontroller, som Lejerbo har opsat i tilknytning til indkøb. Vi har fundet at disse sikrer fokus på sparsommelighed ved indkøb.
- Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i forbindelse med forvaltningsrevisionen.

Juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision - fortsat

Turnus

- Ved den juridisk-kritiske revision og forvaltnings-revision revideres relevante områder (benævnt plan-temaer) efter turnus.
- Fremover skal i revisionsprotokollatet redegøres for de områder, der har været udvalgt til gennemgang i det enkelte år og tillige de områder, der har været udvalgt til gennemgang i de tidligere år omfattet af turnus.
- Plan-temaer for de seneste 5 år fremgår af tabellen nedenfor:

	2024	2023	2022	2021	2020
Juridisk-Kritisk revision					
Gennemførelse af indkøb	x				
Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner	x	x	x	x	x
Forvaltningsrevision					
Aktivitets- og ressourcestyring	x	x	x	x	x
Mål- og resultatstyring	x	x	x	x	x
Styring af offentlige indkøb	x				

Sikkerhed for afdelingernes midler, herunder afdelingernes henlagte midler

Uomtvistelige sikkerhed for afdelingernes midler

- I henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. skal boligorganisationen indestå for, at der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler. I spørgeskemaet til boligorganisationens og afdelingernes regnskaber skal herudover oplyses, om der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler.
- Det er ligeledes et krav, at afdelingernes og dispositionsfondens frie midler til enhver tid kan gøres likvide med kort varsel.
- Opgørelsen er udarbejdet med henblik på at kontrollere, at boligorganisationen opfylder bekendtgørelsens krav pr. 31. december 2024
- Boligorganisationen opfylder pr. 31. december 2024 reglerne om uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler m.v., og boligorganisationens dispositionsfonds frie midler samt kravet om, at disse midler skal kunne frigøres med kort varsel.

Egenkontrol

- I henhold til instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber, skal vi særskilt rapportere vores vurdering af, hvorvidt Lejerbos forretningsgange fremmer sparsommelighed. Endvidere skal vi særskilt rapportere vores vurdering af den implementerede økonomistyring og egenkontrol med henblik på at fremme effektivitet og kvalitet.
- Vores gennemgang af, hvorvidt de etablerede forretningsgange fremmer sparsommelighed, har ikke givet anledning til bemærkninger.
- Det er vores opfattelse, at Lejerbo har tilrettelagt en god og pålidelig økonomistyring.
- Resultatet af Lejerbos egenkontrol foreligger i form af en forvaltningsrapport for administrationsorganisationen og en årsberetning udarbejdet i tilknytning til årsregnskabet, der blandt andet indeholder en analyse af udviklingen i relevante omkostninger for boligorganisationen for de afdelinger, der ligger højest og lavest, for gennemsnittet af afdelinger administreret af Lejerbo og for alle afdelinger i Danmark.
- Vores gennemgang af egenkontrollen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Vi har indhentet bekræftelser fra den daglige ledelse og bestyrelsen

Indhentede erklæringer og bekræftelser

Vi har indhentet en regnskabserklæring underskrevet af Lejerbos ledelse.

Vores gennemgang af den indhentede erklæring har ikke givet anledning til bemærkninger.

Assistance og rådgivning

Foranstaltninger til sikring af revisors uafhængighed

- Vi har i henhold til gældende bestemmelser etableret retningslinjer om uafhængighed. Disse retningslinjer sikrer, at vi, inden vi påtager os en opgave om afgivelse af revisionspåtegninger på regnskaber eller afgivelse af andre erklæringer med sikkerhed, tager stilling til, om der foreligger omstændigheder, som for en velinformeret tredjemand kan vække tvivl om vores uafhængighed.
- I regnskabsåret har vi ikke påtaget os opgaver, som har medført behov for etablering af særskilte foranstaltninger for at mindske trusler mod vores uafhængighed.

Underskriftside

København, 16. maj 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Jesper Jørn Pedersen
statsaut. revisor

Stig Magne Tran Nielsen
statsaut. revisor

Siderne 302-314 er fremlagt på mødet

I bestyrelsen:

Mohamed Barghadouch
Formand

Harun Muharemovic
Næstformand

Peter Ring

Jørn Nysum Schoop

Maiken Kit Jensen

EY | Assurance | Tax | Strategy and Transactions | Consulting

About EY
EY er en af verdens førende organisationer inden for revision, skat, transaktioner og rådgivning. Den indsigt og de ydelser, vi leverer, hjælper med at opbygge tillid til kapitalmarkederne og den globale økonomi. Vi udvikler dygtige ledere og medarbejdere, som sammen leverer det, vi lover vores interessenter og bidrager til, at arbejdsverdenen og arbejdslivet fungerer bedre - for vores medarbejdere, vores kunder og det omgivende samfund.

EY henviser til den globale organisation og kan referere til et eller flere medlemsfirmaer inden for Ernst & Young Global Limited, som hver især udgør en selvstændig juridisk enhed. Ernst & Young Global Limited, som er et engelsk 'company limited by guarantee', yder ikke kunderådgivning. Flere oplysninger om vores organisation kan findes på ey.com.

© 2023 EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR no. 30700228
All Rights Reserved.

Dette materiale er udarbejdet alene til orientering, og oplysningerne i det tilsigter ikke at være fyldestgørende, og de træder ikke i stedet for udførlige analyser eller udøvelsen af professionelle skøn. I konkrete sager opfordres brugere til at henvende sig til EY's rådgivere.

ey.com/dk

Årsberetning

Brøndby Boligselskab

1. januar 2024 - 31. december 2024

Indholdsfortegnelse

	Side
Indledning	2
Resultatopgørelse for boligorganisationen	3
Dispositionsfondens udvikling	3
Arbejdskapitalens udvikling	4
Trækningsrettens udvikling	4
Egenkapitalens udvikling	5
Afdelingernes drift for det forgangne år	6
Vurdering af afdelingers status	7
Vurdering af afdelingers økonomiske status	8
Udlejning	13
Huslejeniveau	15
Forvaltningsrevision	16
Kommentarer til revisors bemærkninger	16
Budget	17

Indledning

I årsberetningen redegøres for den finansielle styring af boligorganisationen, den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger.

Herunder redegøres for

- Eventuelle særlige økonomiske problemer i boligorganisationen og dens afdelinger og de foranstaltninger, der er eller påtænkes iværksat til imødegåelse heraf
- den udøvede økonomistyring, og den gennemførte egenkontrol
- ledelsesinformation i forhold til diverse nøgletal og risici
- de fastsatte mål for hver afdelings samlede driftsudgifter
- afdelingernes bygningsfysik, vedligeholdelsesstand, udlejnings- og boligsociale status
- igangværende nybyggerier samt
- forhold, som revisor måtte have påtalt

Persondata

Lejerbo har udarbejdet en række politikker og vejledninger på det persondatamæssige område. Vi har kortlagt vores dataflow og har tilpasset forretningsgange, således at vi opfylder lovgivningen og forordningens krav. Vi har udnævnt en DPO (Data Protection Officer), som sikrer, at vi udøver fornøden egenkontrol i forhold til overholdelse af reglerne, idet det indgår i arbejdsfeltets årshjul, at monitorere medarbejdernes anvendelse og overholdelse af reglerne. De enkelte boligorganisationer er selvstændige dataansvarlige. Det betyder, at det er boligorganisationerne, der beslutter til hvilket formål oplysninger skal behandles. Lejerbo er som administrationsorganisation i nogle tilfælde dataansvarlig og i andre tilfælde databehandler. I de tilfælde, hvor Lejerbo fungerer som databehandler for boligorganisationerne, sker dette på baggrund af instruks fra boligorganisationerne. Dette forhold er reguleret i en række databehandleraftaler indgået mellem hver enkelt boligorganisation og Lejerbo.

Boligorganisationen

Resultatopgørelsen

I indeværende år har boligorganisationen et driftsoverskud på kr. 1.171.538. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen.

Dispositionsfonden

Dispositionsfond - tkr.	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**
Dispositionsfond - primo	19.987	16.008	16.581	18.643	20.625	23.036	25.563	29.074	33.078	37.482
Indbetalinger	6.999	6.114	6.449	6.786	7.241	7.849	8.571	9.064	9.464	9.757
Tilskud og andel til LBF	-10.979	-5.542	-4.387	-4.803	-4.830	-5.321	-5.060	-5.060	-5.060	-5.060
Dispositionsfond, ultimo	**16.008**	**16.581**	**18.643**	**20.625**	**23.036**	**25.563**	**29.074**	**33.078**	**37.482**	**42.179**
Bunden dispositionsfond	-13.046	-14.129	-15.211	-16.292	-17.372	-18.451	-19.529	-20.606	-21.682	-22.757
Dispositionsfond, disponibel	**2.962**	**2.452**	**3.432**	**4.333**	**5.664**	**7.112**	**9.545**	**12.472**	**15.800**	**19.422**

Dispositionsfondens disponible del pr. 31. december 2024 udgør kr. 2.962.095, svarende til kr. 1.044 pr. lejemålsenhed. Der skal ske bidrag fra afdelinger til dispositionsfonden, når dispositionsfondens disponible del udgør under kr. 6.602 pr. lejemålsenhed.

Ved årsregnskabets afslutning foreligger der tilsagn for kr. 4.092.000 fra dispositionsfonden.

Der foreligger tilsagn fra dispositionsfonden til nedenstående afdelinger:

Org. 111, Brøndby Boligselskab,	420.000
Alle afdelinger, Tab ved lejeledighed	900.000
Alle afdelinger, Tab ved fraflytning	800.000
Afd. 601-0, Kirkebjerg, Stigestrenge og faldstammer	200.000
Afd. 601-0, Kirkebjerg, El-ladestandere	734.000
Afd. 604-0, Brøndby Nord, Ydelsesstøtte	1.038.000
	4.092.000

Arbejdskapitalen

Arbejdskapital - tkr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Arbejdskapital, primo	454	2.156	2.616	3.174	3.759	4.374	5.020	5.698	6.410	7.157
Indbetalinger	1.702	544	558	586	615	646	678	712	747	785
Tilskud/tilsagn om tilskud		-84								
Arbejdskapital, ultimo	**2.156**	**2.616**	**3.174**	**3.759**	**4.374**	**5.020**	**5.698**	**6.410**	**7.157**	**7.942**
Bunden arbejdskapital										
Arbejdskapital, disponibel	**2.156**	**2.616**	**3.174**	**3.759**	**4.374**	**5.020**	**5.698**	**6.410**	**7.157**	**7.942**

Arbejdskapitalens disponible del pr. 31. december 2024 udgør kr. 2.155.334, svarende til kr. 760 pr. lejemålsenhed. Der kan ske bidrag fra afdelinger til arbejdskapitalen, når arbejdskapitalens disponible del udgør under kr. 3.613 pr. lejemålsenhed.

Ved årsregnskabets afslutning foreligger der tilsagn for kr. 84.000 fra arbejdskapitalen.

Ved årsregnskabets afslutning foreligger der følgende tilsagn fra arbejdskapitalen.

Org. 111, Brøndby Boligselskab, Arbejdsmarked feriefond	14.000
Afd. 606-0, Hallingparken, Turning Tables	50.000
Afd. 607-0, Hallingparken, 50-års jubilæum	20.000
	84.000

Trækningsret

Trækningsret - tkr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Trækningsret, primo	15.519	19.341	19.785	23.358	21.585	25.288	20.167	24.005	27.911	25.889
Indbetalinger	3.821	3.511	3.573	3.637	3.703	3.769	3.837	3.907	3.977	4.049
Tilskud/tilsagn om tilskud		-3.067		-5.410		-8.890			-6.000	
Trækningsret, ultimo	**19.341**	**19.785**	**23.358**	**21.585**	**25.288**	**20.167**	**24.005**	**27.911**	**25.889**	**29.938**

Ved årsregnskabets afslutning foreligger der tilsagn for kr. 16.300.000 fra egen trækningsret.

Der foreligger tilsagn fra trækningsretten til nedenstående afdelinger:

Afd. 605-0 Ulsøparken	Helhedsplan	1.410.000
Afd. 606-0 Hallingparken	Helhedsplan	1.420.000
Afd. 607-0 Hallingparken	Helhedsplan	1.560.000
Afd. 601-0 Kirkebjerg	Helhedsplan	1.410.000
Afd. 606-0 Hallingparken	Helhedsplan, ekstra tilskud	1.532.000
Afd. 607-0 Hallingparken	Helhedsplan, ekstra tilskud	2.968.000
Afd. 605-0 Ulsøparken	Helhedsplan, lavhusene	1.500.000
Afd. 606-0 Hallingparken	Helhedsplan, lavhusene	1.500.000
Afd. 607-0 Hallingparken	Helhedsplan, lavhusene	1.500.000
Afd. 608-0 Dyringparken	Helhedsplan, lavhusene	1.500.000
		16.300.000

Nedenfor er summeret de ovenfor viste oversigter for henholdsvis arbejdskapital, dispositionsfond og trækningsret, som reelt er boligorganisationens disponible egenkapital.

Egenkapitalens udvikling

Samlet oversigt - tkr.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Dispositionsfond	2.962	2.452	3.432	4.333	5.664	7.112	9.545	12.472	15.800	19.422
Arbejdskapital	2.156	2.616	3.174	3.759	4.374	5.020	5.698	6.410	7.157	7.942
Trækningsret	19.341	19.785	23.358	21.585	25.288	20.167	24.005	27.911	25.889	29.938
Egenkapital	**24.458**	**24.852**	**29.963**	**29.678**	**35.326**	**32.299**	**39.248**	**46.793**	**48.846**	**57.302**

Afdelinger i drift

Følgende opstilling viser afdelingernes driftsresultat og opsparing:

	Overskud	Underskud	Ops. resultat Konto 407
601-0 Kirkebjerg	15.521		-788.547
603-0 Brokær	1.191.026		4.349.861
604-0 Brøndby Nord	52.212		-642.209
605-0 Ulsøparken		-171.478	63.740
606-0 Hallingparken		-2.628.127	-4.337.731
607-0 Hallingparken		-1.358.824	-1.119.387
608-0 Dyringparken		-1.317.927	-7.064.932
609-0 Bøgelunden	61.872		110.027
921-0 Rolands Have		-77.101	140.890

Følgende opstilling viser afdelingernes henlæggelser:

	Konto 401	Konto 402	Konto 403	Konto 405
601-0 Kirkebjerg	7.793.222		4.394.070	177.112
603-0 Brokær	27.229.664		3.328.948	234.854
604-0 Brøndby Nord	35.111.529	3.632.156		167.972
605-0 Ulsøparken	5.579.140	1.036.325		114.891
606-0 Hallingparken	3.860.000	579.487		81.966
607-0 Hallingparken	6.255.665	1.439.126		18.682
608-0 Dyringparken	6.200.000	1.934.283		84.290
609-0 Bøgelunden	192.511	71.183		
921-0 Rolands Have	638.126	21.366		7.235

For at sikre en ensartet, faglig, høj kvalitet og effektivitet i driften er der udarbejdet forretningsgange og procesbeskrivelser på alle relevante områder. Der er således skriftlige retningslinjer for områder som eksempelvis afdelingstjek, budgetproces, budgetkontrol, afvigelsesforklaringer, indkøb, udbud, flyttesyn, skimmelsager, forsikringssager, råderet (kollektiv og individuel) og installationstilladelser.
Retningslinjerne bliver efter behov revideret, gennemgået og diskuteret i diverse relevante fora, såsom driftsgruppemøder og lokale møder ude i driften samt på de enkelte kontorer. Der holdes endvidere løbende kurser, seminarer og netværksmøder, hvor retningslinjerne er tema.

Herved sikres, at de relevante aktører har fornødent kendskab til de procedurer, som er indeholdt i retningslinjerne, og at der løbende sker en relevant tilpasning af de retningslinjer og den praksis, som fremgår heraf. På denne måde tilstræbes, at vi i videst muligt omfang drager nytte af fællesskabets fordele ved løsning af arbejdsopgaverne og anvender ensartede, gennemtænkte og professionelle metoder ved løsning af arbejdsopgaverne. En del af de beskrevne procedurer fungerer som egenkontrol, idet det eksempelvis via budgetkontrollerne sikres, at der er fornøden kvalitet i budgetter og regnskaber.

Vurdering af afdelinger

I det følgende er der foretaget en vurdering af afdelingerne på baggrund af bygningsdele og naboskab. Disse vurderinger er foretaget ud fra forskellige parametre, som vist i det følgende og har fået følgende kategorisering/rating:

Rating bygningsdele/naboskab/ henlæggelse/opsparing		Rating - vurdering af afdeling	
God	🟢	🟢	Afdeling er velfungerende
Middel	🟡	🟡	Afdeling kan løse udfordringer med målrettet indsats
Kritisk	🔴	🔴	Afdeling har udfordringer, der evt. kræver hjælp udefra

	Bygningsdele							Naboskab			
Afdeling	Tidssvarende størrelse	Badeværelse	Køkken	Fælles-faciliteter	Tag, vinduer	Udearealer	Energi	Udlejnings-situation	Boligsociale faktorer	Beboerdemokrati	Markedsleje (leje pr. m²)
601-0 Kirkebjerg	🔴	🟡	🟡	🟡	🔴	🟡	🔴	🟢	🟢	🟢	🟢
603-0 Brokær	🟢	🟡	🟡	🟢	🟡	🟢	🟡	🟢	🟢	🟢	🟢
604-0 Brøndby Nord	🟢	🟢	🟡	🟢	🟡	🟢	🟡	🟢	🔴	🟢	🟢
605-0 Ulsøparken	🟢	🟡	🟡	🟢	🔴	🟢	🟡	🟢	🔴	🟢	🟢
606-0 Hallingparken	🟢	🟡	🟡	🟢	🔴	🟢	🟡	🟢	🔴	🟢	🟢
607-0 Hallingparken	🟢	🟡	🟡	🟢	🔴	🟢	🟡	🟢	🔴	🟢	🟢
608-0 Dyringparken	🟢	🟡	🟡	🟢	🔴	🟢	🟡	🟢	🔴	🟢	🟢
609-0 Bøgelunden	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	🔴	🟢
921-0 Rolands Have	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	🔴	🟢
1268-0 Sen.Bofællesk. Horsedammen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

Afdeling	Henlæggelse			Opsparing (afdeling)				Rating
	Vedligeholdelse - 120	Istandsætt. v/fraflytning - 121	Tab ved fraflyttere - 123	Vedligeholdelse - 401	Istandsætt. v/fraflytning - 402	Tab ved fraflyttere - 405	Opsamlet resultat - 407	Samlet vurdering
601-0 Kirkebjerg	🔴	🟢	🟢	🔴	🟢	🟢	🟡	🟡
603-0 Brokær	🟡	🟢	🟢	🟡	🟢	🟢	🟢	🟢
604-0 Brøndby Nord	🟡	🟢	🟢	🟡	🟢	🟢	🟡	🟢
605-0 Ulsøparken	🟡	🟢	🟢	🟡	🟢	🟢	🟢	🟢
606-0 Hallingparken	🟡	🟢	🟢	🟡	🟢	🟢	🔴	🟡
607-0 Hallingparken	🟡	🟢	🟢	🟡	🟢	🟢	🔴	🟡
608-0 Dyringparken	🟡	🟢	🟢	🟡	🟢	🟢	🔴	🟡
609-0 Bøgelunden	🟡	🟢	🟢	🟡	🟢	🟢	🟢	🟢
921-0 Rolands Have	🟡	🟢	🟢	🟡	🟢	🟢	🟢	🟢
1268-0 Sen.Bofællesk. Horsedammen	○		○	○	○	○	○	○

Til afdelingernes driftsresultat kan bemærkes

Renter fra boligorganisationen

Tilgodehavende hos boligorganisationen forrentes med opnået markedsrente, som er opgjort til 3,07%
Gæld til boligorganisationen forrentes med Nationalbankens diskonto plus 1 pct.-point.

Periode	Markedsrente
01/01 2024 - 31/1 2024	3,10%
01/02 2024 - 28/2 2024	3,00%
01/03 2024 - 31/3 2024	3,59%
01/04 2024 - 30/4 2024	3,29%
01/05 2024 - 31/5 2024	2,85%
01/06 2024 - 30/6 2024	3,00%
01/07 2024 - 31/7 2024	2,80%
01/08 2024 - 31/8 2024	4,15%
01/09 2024 - 30/9 2024	3,00%
01/10 2024 - 31/10 2024	2,68%
01/11 2024 - 30/11 2024	2,47%
01/12 2024 - 31/12 2024	2,83%

601-0 Kirkebjerg

Årets resultat blev et overskud på kr. 15.521, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.
Overskuddet er lille set i lyset af afdelingens samlede aktiviteter.

603-0 Brokær

Årets resultat blev et overskud på kr. 1.191.026, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.

Overskuddet skyldes en højere leje på afdelingens erhvervslejemål, en opnået nettorenteindtægt samt korrektion vedrørende tidligere år til trods for, at der har være flere udgifter til offentlige og andre faste udgifter og til almindelig vedligeholdelse i regnskabsåret.

604-0 Brøndby Nord
Årets resultat blev et overskud på kr. 52.212, der er anvendt til afvikling af underfinansiering på forbedringsarbejder og/eller anskaffelsessum.
Overskuddet skyldes den opnået nettorenteindtægt til trods for, at der i regnskabsåret er afholdt flere udgfiter til afdelingens drifts generelt.

605-0 Ulsøparken
Årets resultat blev et underskud på kr. 171.478, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.

Underskuddet skyldes flere udgifter til ordinære udgfiter, fordelt til offentlige og andre udgifter samt højere terminsydelser til forbedrings- og bygningsrenovering mv.

606-0 Hallingparken
Årets resultat blev et underskud på kr. 2.628.127, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Herefter udgør det akkumulerede underskud på afdelingens konto for opsamlet resultat kr. -4.337.731.

Uderskuddet skyldes en markant merudgift til skimmelsanering, som også har betydet en driftspåvrikning til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Herudover har der været et mindre merforbrug til almindelig vedligeholdelse og låneydelser til bygningsrenovering er pritalsreguleret mere end budgetteret.

607-0 Hallingparken
Årets resultat blev et underskud på kr. 1.358.824, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Herefter udgør det akkumulerede underskud på afdelingens konto for opsamlet resultat kr. -1.119.387.

Årets underskud skyldes primært kravet om henlæggelser til reguleringskonto (konto 124/406) herunder rentetilskrivning, som i regnskabsåret yderligere er reguleret for rentetilskrivning på ca. 1.202.000 kr. Den øvrige del af underskuddet skyldes højere ydelser vedrørende lån til forbedringsarbejder og til byggeskaderenovering.

608-0 Dyringparken
Årets resultat blev et underskud på kr. 1.317.927, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Herefter udgør det akkumulerede underskud på afdelingens konto for opsamlet resultat kr. -7.064.932.

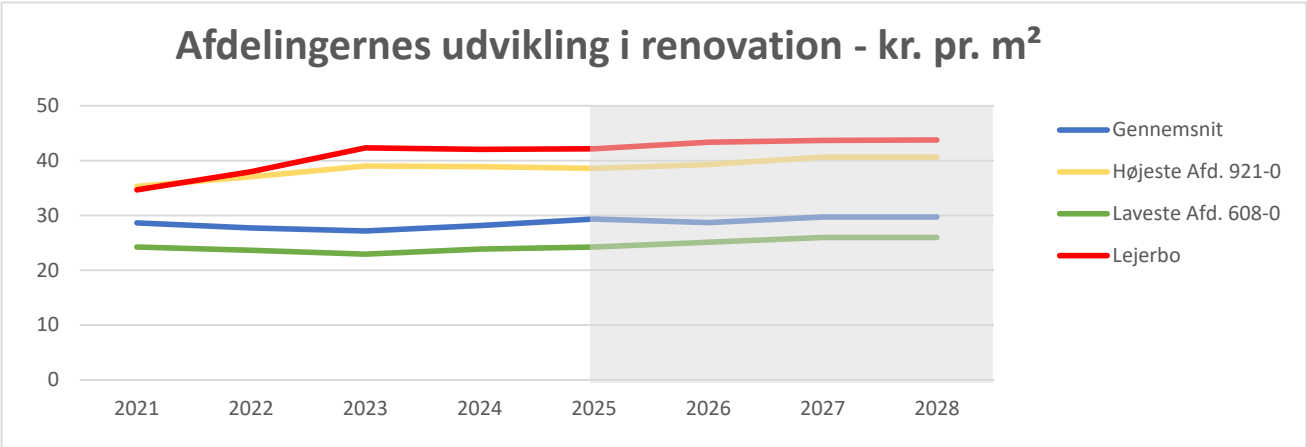
Årets underskud skyldes primært driftspåvikrning til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116), fordi der er afholdt flere udgifter til udbedring af lejligheder med skimmel, utætte døre og vinduer samt ventilation mv..

609-0 Bøgelunden
Årets resultat blev et overskud på kr. 61.872, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.
Årets resultat skyldes primært at udgifterne til ejendomsskatter og almindelig vedligeholdelse er lavere end budgetteret samt en opnået nettorenteindtægt.

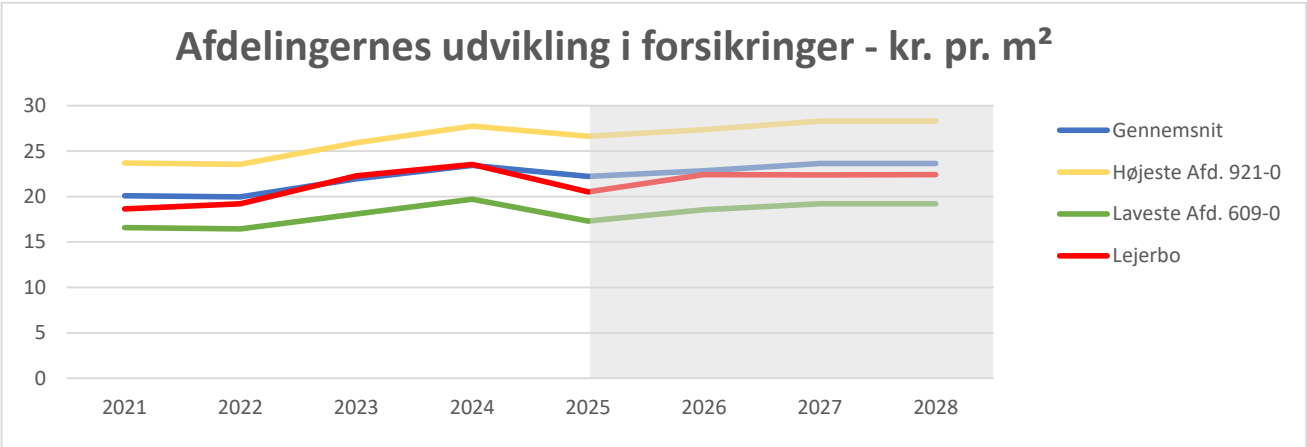
921-0 Rolands Have
Årets resultat blev et underskud på kr. 77.101, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.
Årets resultat skyldes primært at der i forbindelse med købsaftalen af fælleshus og serviceareal er afholdt udgifter til advokaten for udarbejdelse af skøde mv.

Afdelingernes drift kan anskueliggøres på de nedennævnte viste hovedbegreber.

Udvikling i renovation (Konto 109)

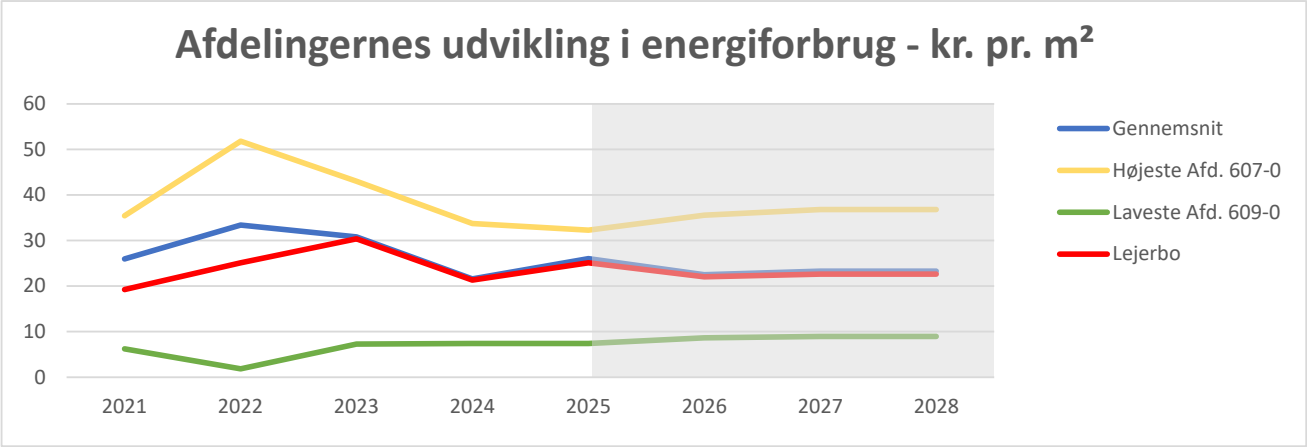


Udvikling i forsikringer (Konto 110)

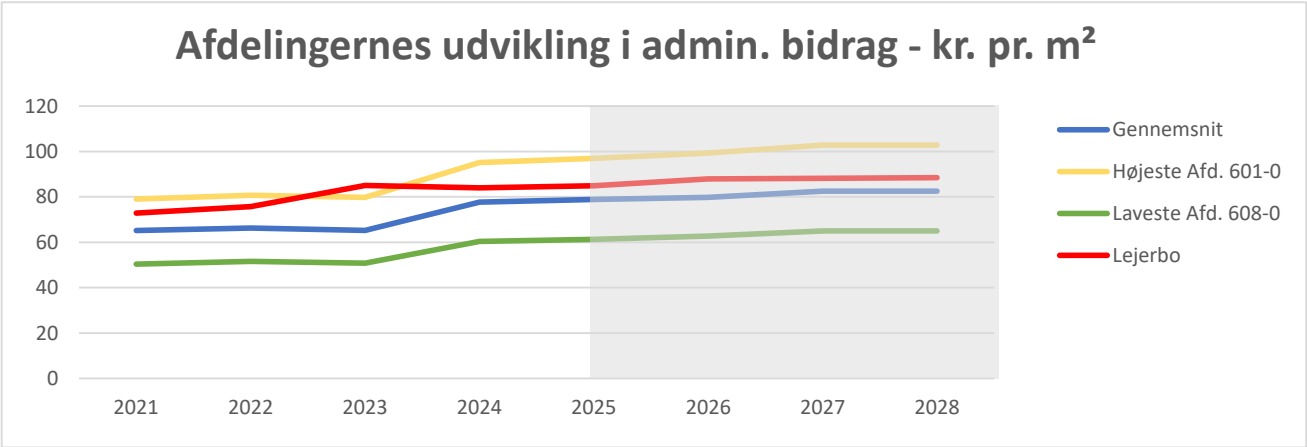


Forsikringsudgifter reguleres efter lønindeks for privatsektor for alle brancher

Udvikling i energiforbrug (Konto 111)

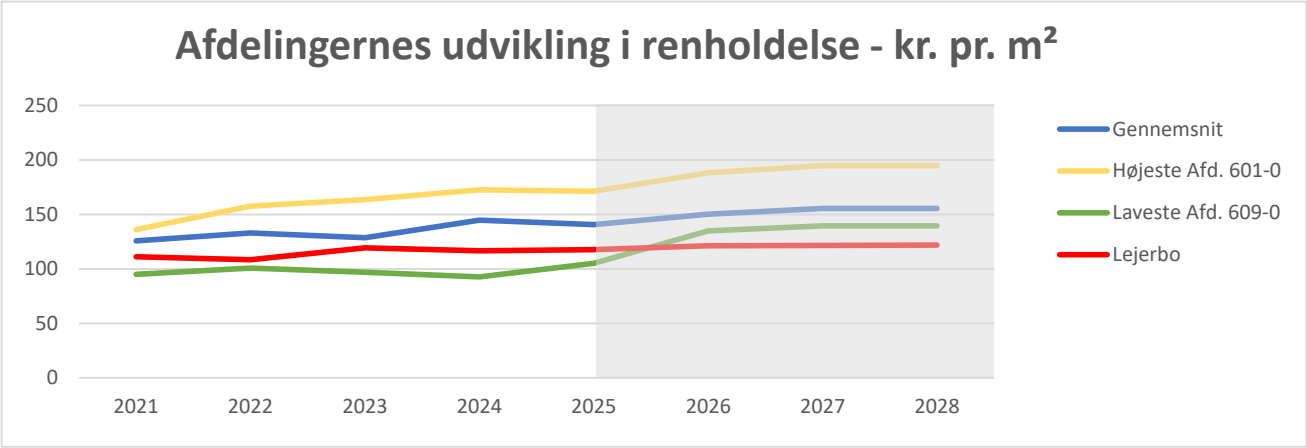


Udvikling i administrationsbidrag (Konto 112)

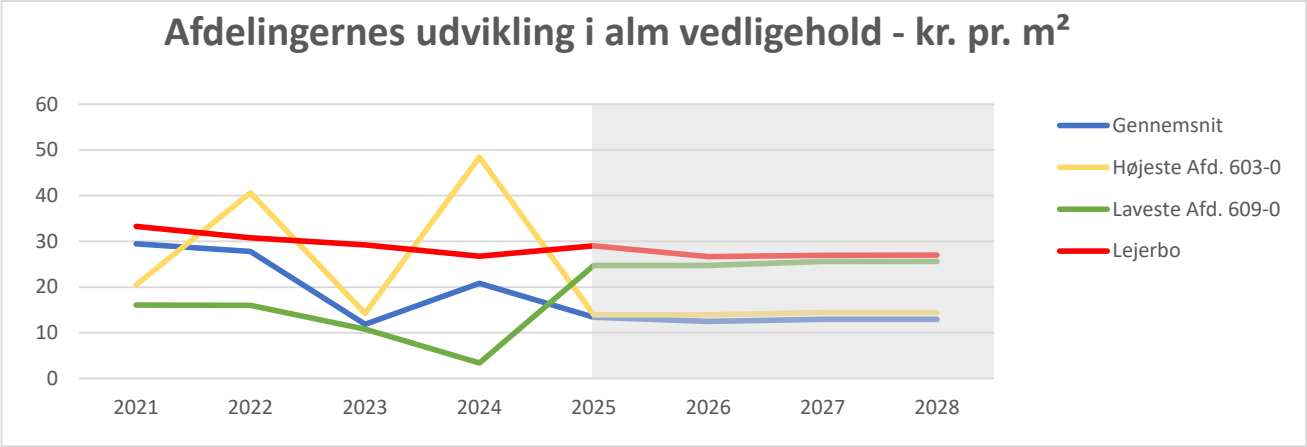


Det er målsætningen at administrationsbidraget, set over en periode, maksimalt skal følge udviklingen i et vægtet løn- og prisindeks.

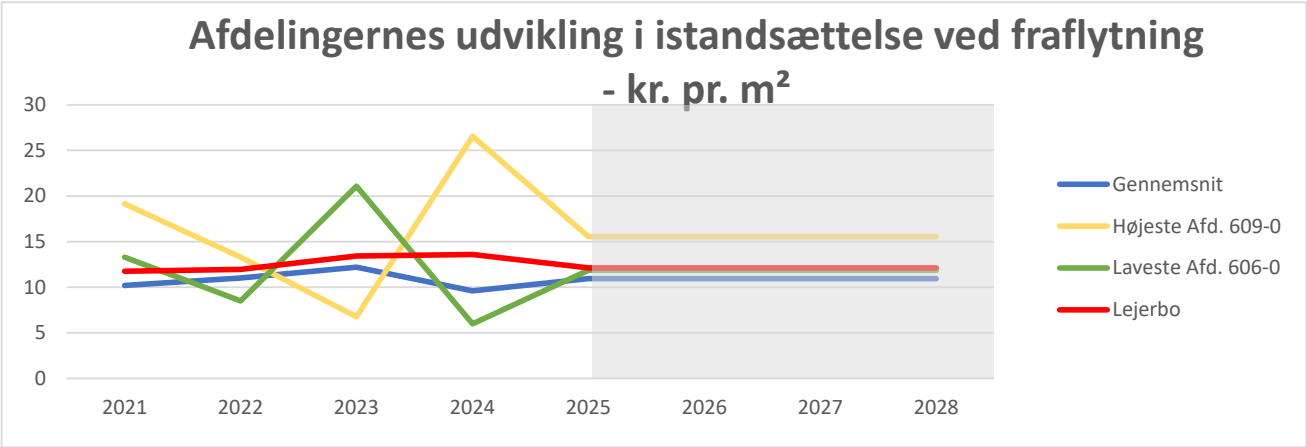
Udvikling i renholdelse (Konto 114)



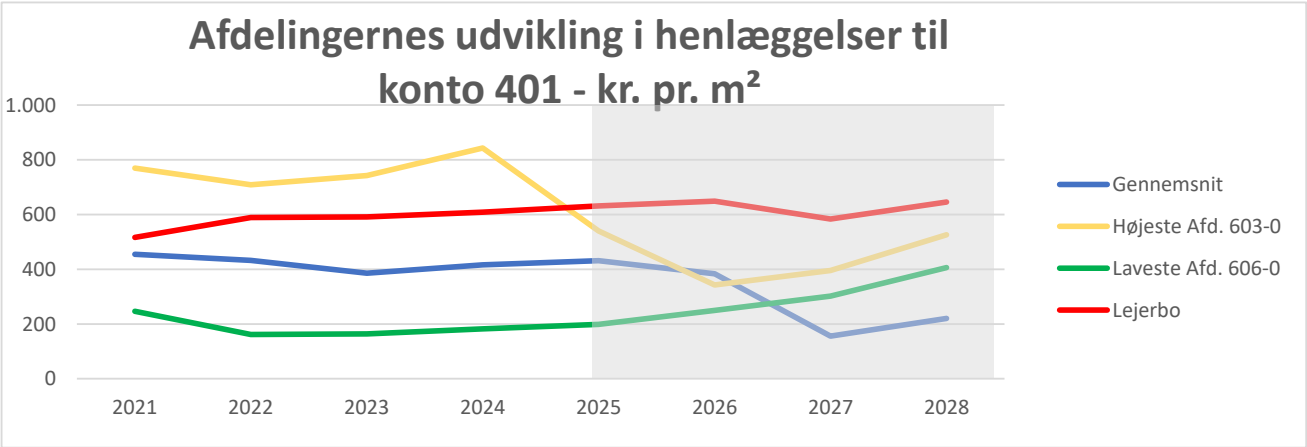
Udvikling i almindelig vedligeholdelse (Konto 115)



Udvikling i istandsættelse ved fraflytning (Konto 117)



Udvikling i planlagt og periodisk vedligeholdelse (Konto 401)



Udlejning

På samme måde som i driften, er der også udarbejdet forretningsgange og vejledninger på forhold omkring udlejning. Det sikrer, at alle boligrådgivere løser udlejningsopgaver som ventelisteadministration, boligtilbud, opsigelser lejekontrakt, bytte, fremleje og flytteopgørelser i overensstemmelse med lovgivningen og i høj kvalitet.

Gennem tæt kontakt til boligrådgiverne på erfamøder, teamledernetværksmøder og den elektroniske information "udlejningsinfo", der udsendes til alle boligrådgivere, deles viden, nye processer i SAP og nye retningslinjer hurtigt og effektivt.

Gennem rapporter fra SAP har vi løbende et overblik over alle udlejningsprocesser og sikrer dermed at udlejningen sker korrekt og vi fx minimerer lejetab.

Årligt orienteres organisationsbestyrelserne om det forgangne års udlejning, fraflytning, udsættelser, venteliste samt øvrige relevante forhold.

I en række organisationer er der særlige fleksible udlejningsaftaler og aftale om faste boliger til kommunen, indgået mellem kommunen og boligorganisationen. Disse aftaler og virkningen heraf drøftes med mellemrum med organisationen og kommunen, for hele tiden at tilpasse aftalerne de aktuelle behov.

De beslutninger, som organisationsbestyrelsen kan træffe omkring udlejning fx boliggarantibevis, fortrinsret ved skilsmisse, karenstid m.m., drøftes med organisationen med mellemrum, så vi sikrer, at vi udlejer i overensstemmelse med organisationens ønsker og behov.

Udlejningssituation

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2024 har været 190 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 2594 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 7,3%.

Fraflytningsprocenten for familieboliger på landsplan ligger på 11,5%.

Familieboliger:	**Antal**			**Procent**		
	2022	**2023**	**2024**	**2022**	**2023**	**2024**
601-0 Kirkebjerg (452)	35	35	31	7,7%	7,7%	6,9%
603-0 Brokær (398)	32	19	26	8,0%	4,8%	6,5%
604-0 Brøndby Nord (801)	78	61	70	9,7%	7,6%	8,7%
605-0 Ulsøparken (209)	6	16	12	2,9%	7,7%	5,7%
606-0 Hallingparken (212)	13	11	11	6,1%	5,2%	5,2%
607-0 Hallingparken (232)	19	24	21	8,2%	10,3%	9,1%
608-0 Dyringparken (290)	19	20	19	6,6%	6,9%	6,6%
1268-0 Sen.Bofællesk. Horsedammen (0)	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%

Ungdomsboliger:	**Antal**			**Procent**		
	2022	**2023**	**2024**	**2022**	**2023**	**2024**
605-0 Ulsøparken(2)	3	1	0	150,0%	50,0%	0,0%
606-0 Hallingparken(1)	2	1	1	200,0%	100,0%	100,0%
607-0 Hallingparken(1)	0	1	0	0,0%	100,0%	0,0%
608-0 Dyringparken(5)	4	3	2	80,0%	60,0%	40,0%
1268-0 Sen.Bofællesk. Horsedammen(0)	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%

Ældreboliger:	**Antal**			**Procent**		
	2022	**2023**	**2024**	**2022**	**2023**	**2024**
609-0 Bøgelunden(12)	1	1	4	8,3%	8,3%	33,3%
921-0 Rolands Have(22)	8	1	6	36,4%	4,5%	27,3%

Huslejeniveau og lejereguleringer

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m²	Ændring i %
601-0	Kirkebjerg	Familiebolig	970,30	1.072,34	102,04	10,52%
603-0	Brokær	Familiebolig	743,74	773,37	29,63	3,98%
604-0	Brøndby Nord	Familiebolig	955,12	985,07	29,95	3,14%
605-0	Ulsøparken	Familiebolig	1.012,23	1.070,46	58,23	5,75%
605-0	Ulsøparken	Ungdomsbolig	1.039,54	1.097,59	58,05	5,58%
606-0	Hallingparken	Familiebolig	933,08	983,42	50,34	5,39%
606-0	Hallingparken	Ungdomsbolig	958,63	1.011,18	52,55	5,48%
607-0	Hallingparken	Familiebolig	1.024,52	1.088,83	64,31	6,28%
607-0	Hallingparken	Ungdomsbolig	1.032,69	1.095,51	62,82	6,08%
608-0	Dyringparken	Familiebolig	1.041,52	1.079,16	37,64	3,61%
608-0	Dyringparken	Ungdomsbolig	1.078,08	1.115,57	37,49	3,48%
609-0	Bøgelunden	Ældrebolig	1.466,75	1.579,29	112,54	7,67%
921-0	Rolands Have	Ældrebolig	1.442,44	1.617,75	175,31	12,15%

Forvaltningsrevision

I forbindelse med administrationsorganisationens regnskab for 2024 er der foretaget afrapportering vedr. en række administrative målsætninger. Der henvises til administrationsorganisationen Lejerbo's hjemmeside.

Forretningsgange og målsætningsskemaer for almindelige og planlagte vedligeholdelsesarbejder samt råderet er tidligere udsendt til boligorganisationen. Målsætningsskemaerne bliver løbende behandlet af organisations-bestyrelsen med henblik på drøftelse af de nævnte områder.

Forvaltningsrevisionen sker hvert år således, at der bliver afrapporteret om opfyldelsen af de opstillede mål, ligesom der bliver udarbejdet nøgletal på udvalgte områder.

Kommentarer til revisors bemærkninger

Kommentar til revisors fremhævelse af forhold

For følgende afdelinger er der forhold i revisionspåtegningen:

601-0 Kirkebjerg
606-0 Hallingparken
608-0 Dyringparken
609-0 Bøgelunden

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, i afdeling 606-0 og 608-0 kan vi oplyse, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær. Langtidsbudgetterne er korrigeret, således at driftspåvirkningen bør kunne undgås.

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 130, tab ved fraflytninger, i afdeling 609-0 kan vi oplyse, at SPECIFICER I GULE CELLER TIL HØJRE)

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 606-0 (2025) og 609-0 (2025), 601-0 (2025) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

I langtidsbudgettet i afd. 601-0 (2025) er der budgetteret med, at der skaffes ekstern finansiering.

BUDGETFORSLAG

Konto		Budget 2026	Budget 2025 (1.000 kr.)	Regnskab 2024 (1.000 kr.)
	ORDINÆRE UDGIFTER			
501	Bestyrelsesvederlag m.v.			
	Afdelinger i drift	177.000	165	155
502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	350.000	540	234
512	Forretningsførelse	14.161.000	13.573	12.961
513	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	120.000	120	84
514	Kontorlokaleudgifter (inkl.afskr., adm.ejd.)	375.000	375	350
521	Revision	390.000	373	375
530	**Bruttoadministrationsudgifter**	**15.573.000**	**15.146**	**14.160**

BRUTTOADMINISTRATIONSUDGIFTER

530/601

Bruttoadministrationsudgifter jf. budget	15.573.000	15.146	14.160
Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser (konto 602)	0	0	14
Nettodriftsadministrationsudgifter vedr. egne afd. i drift	**15.573.000**	**15.146**	**14.146**
Antal lejemålsenheder	2890,0	2834,8	2836,8
Bruttoadministrationsudgifter pr. enhed i kr.	5.389	5.343	4.987
Heraf til administrationsorganisationen, pr. enhed	4.992	4.788	4.572
Heraf til boligorganisationen, pr. enhed	397	555	415

Forvaltningsrapport 2024

Marts 2025

Lejerbo

Indhold

RAMMER FOR LEJERBOS FORVALTNING 3
FORRETNINGSGANGE OG VIDENSDELING GENERELT 5
Forretningsgange ***5***
Procesafvikling ***6***
Personalehåndbøger ***6***
ØKONOMISTYRING 7
Finansiel styring ***7***
Kapacitetsstyring ***7***
Aktivitetsstyring ***7***
HOVEDBESTYRELSENS KONTROL MED SIKKERHED OG BEREDSKAB 8
LEJERBOS EFFEKTIVITETS- OG NØGLETAL GENERELT 9
Lejerbo generelt ***9***
Indtægter ***10***
Udgifter ***11***
Kapitalforvaltning ***12***
UDLEJNING – LEDIGE BOLIGER 12
HJEMMESIDER 13
HUSLEJEOPKRÆVNING, OPHÆVELSE OG INKASSO 13
FRAFLYTNING 14

Rammer for Lejerbos forvaltning

Forretningsudvikling >< compliance

Som stor administrationsorganisation har Lejerbo en forpligtelse til at hele tiden at udvikle sig i takt med kundernes forventninger til digitale løsninger, effektive arbejdsgange og et højt serviceniveau. Udvikler vi ikke på kerneområderne i forretningen, vil det reelt være det samme som tilbagegang, da både forventninger og krav fra kunderne medfører løbende udviklingsbehov.

Men selvom vi udvikler på forretningsområderne, opstår der flere og flere løbende opgaver, som i bred forstand kan kategoriseres som 'compliance'-opgaver. Det kan være at leve op til nye eller gældende regler og krav, branchestandarder, indberetninger til fx Landsbyggefonden, sikkerhedsanbefalinger osv. Alt sammen opgaver der hver for sig har et formål, men som også tager tid fra de områder, der betegnes som Lejerbos kerneydelser.

Kunden i centrum

Hver gang der udvikles i enten nye eller eksisterende it-systemer, forretningsgange osv., sker det ud fra et kundebehov. Her skal kunder forstås i bred forstand som værende beboere, boligsøgende, boligorganisationer, boligafdelinger, medarbejdere, kommuner og andre samarbejdspartnere.

I praksis ses det fx i 2024-udviklingen i det digitale synsværktøj Emoove. Her var ejendomsfunktionærerne som brugere af systemet vigtige deltagere i opstartsfasen af projektet. På den måde blev Emooves ny funktioner til brug ved indflytningssyn udviklet i tæt samarbejde med en række ansatte, der arbejder med Emoove og indflytningssyn til daglig. Samtidig har der fra projektets side været stort fokus på at forbedre oplevelsen ved både ind- og fraflytningssyn for beboeren, bl.a. ved indførelse af mail-indkaldelser og digitale underskrifter.

På samme måde er vi i 2024 startet på arbejdet med at implementere et driftsstøttesystem i Lejerbo. Leverandøren NTI er valgt til projektet, og også i dette arbejde er der lagt vægt på at inddrage slutbrugerne, som er ejendomskontorernes medarbejdere. NTI FM, som systemet hedder, har en meget bred udbredelse i den almene sektor.

Når systemet er fuldt implementeret i løbet af 2025, vil der være langt bedre muligheder for opgavestyring, opfølgning på årshjulsopgaver o. lign. for medarbejderne på ejendomskontorerne.

Senere kan systemet udvides med en beboervendt løsning til indberetning af fejl/mangler i boligerne, ligesom systemet vil kunne bruges til at udarbejde vedligeholdelsesplaner for boligafdelingerne samt til på enkel måde at foretage indkøb til driften.

Nogle gange er der ikke en direkte kobling ud til 'kunden', men i stedet tale om udvikling, der forbedrer en eksisterende arbejdsgang og derved enten højner kvaliteten eller frigiver ressourcer til andre opgaver. Et eksempel på dette er udviklingen af automatiseret software eller robotløsninger, som i de seneste par år har gjort at medarbejdere i Lejerbo sparer mange timer hver måned på manuelle, rutineprægede opgaver. I 2024 har det særligt været rykkerprocessen i Udlejningen, der er blevet automatiseret, så der følges op automatisk på udestående gæld i fraflytningssager. Tidligere er bl.a. flytteopgørelser og diverse afstemninger på forbrugsområdet blevet automatiseret.

'Orden i penalhuset'

I løbet af de senere år er der sket en markant stigning i udefrakommende krav, regler og standarder, som vi i Lejerbo skal leve op til. I tilgangen til disse mere eller mindre obligatoriske

opgaver er der løbende et fokus på at se de forretningsmæssige forbedringer i disse. Sagt på anden måde; at få det bedste ud af en bunden opgave.

Et af de første områder, der rørte på sig i denne sammenhæng, var persondata og databeskyttelse, også kaldet GDPR (General Data Protection Regulation). I 2024 har arbejdet med at leve op til GDPR-forordningen blandt andet betydet, at der har været stor fokus på korrekte arbejdsgange ved løbende sletning af data – både i SAP-systemet, i mail-indbakker og i forhold til opbevaring af diverse bilag i andre systemer. Dette betyder øget fokus på slette-regler og en øget bevidsthed om nødvendige/ikke-nødvendige data, herunder ikke mindst personhenførbart data. Dette vil generelt føre til ændringer i behovet for dataplads

Lejerbo har en DPO (Data Protection Officer), der er en form for intern databeskyttelsesombudsmand, som sikrer, at vi udøver nødvendig egenkontrol i forhold til overholdelse af reglerne. DPO'ens arbejde er bl.a. via et særligt GDPR-årshjul at monitorere medarbejdernes anvendelse og overholdelse af reglerne. Arbejdet med GDPR opsummeres årligt i 'Databeskyttelsesrådgiverens årsrapport', der gennemgår årets GDPR-relaterede opgaver og tiltag og giver en generel status på, hvordan Lejerbo arbejder med databeskyttelse. Desuden indeholder rapporten anbefalinger til, hvordan arbejdet fremover bør gribes an og hvilke områder, der bør være særligt fokus på.

De enkelte boligorganisationer er selvstændige dataansvarlige. Det betyder, at det er boligorganisationerne, der beslutter, til hvilket formål oplysninger skal behandles. Lejerbo er som administrationsorganisation i nogle tilfælde dataansvarlig og i andre situationer databehandler. I de tilfælde, hvor Lejerbo fungerer som databehandler for boligorganisationerne sker dette på baggrund af instruks fra boligorganisationerne. Dette forhold er reguleret i en række databehandleraftaler indgået mellem hver enkelt boligorganisation og Lejerbo.

Et andet område, der er blevet berørt af et nyt, udefrakommende krav er registrering af arbejdstid. Her har en dom fra EU betydet, at der i Lejerbo er blevet indført registrering af arbejdstid for alle medarbejdere. På den måde kan det løbende sikres, at der ikke er medarbejdere, der arbejdere mere end reglerne tillader, og der kan tages hånd om situationer og strukturer med for stort arbejdspres.

På det mere tekniske it-område er der en løbende opgave i at leve op til gældende standarder og praksisser for cybersikkerhed, kryptering, backup af data, informationssikkerhed mm. Dette udfoldes senere i denne rapport.

Administrationsorganisationen har via fuldmagter påtaget sig ansvaret for boligorganisationernes CVR-numre. Dette indebærer Digital Post/E-Boks, skatteforhold osv., men indebærer også den daglige administration op mod offentlige systemer, registre osv. via MitID Erhverv. For at sikre den ansvarlige administration af boligorganisationerne gennemgår Lejerbo hvert år en såkaldt NSIS-revision. NSIS står for National Standard for Identiteters Sikkerhedsniveau og betyder i praksis, at en ekstern revisor gennemgår Lejerbos arbejde med udstedelse af MitID Erhverv-identiteter på vegne af både boligorganisationer og administrationen, herunder også et meget omfattende sikkerheds-setup på både it- og informationssikkerhed. Arbejdet med NSIS har været omfattende, men har samtidig styrket sikkerheden og bevidstheden om områdets vigtighed i den samlede administration.

Effektivisering
Det sikres, at administrationsbidraget er konkurrencedygtigt og maksimalt stiger med pris- og lønudviklingen.

Effektiviseringsaftalen, som løber fra 2021 til 2026, indebærer, at der skal effektiviseres for 1,5 mia. kr. Der er ikke opsat bestemte mål for den enkelte boligorganisation, men kun for branchen som helhed. Lige som for den tidligere effektiviseringsaftale gælder det, at det er boligorganisationerne, som er ansvarlige for at beslutte og gennemføre tiltagene.

De boligorganisationer, der har haft lave effektivitetstal over en årrække, skal udarbejde obligatoriske handleplaner for effektivisering. Handleplanerne skal drøftes med kommunen på det årlige styringsdialogmøde. I aftalen ligger der et særligt fokus på indkøb og effektiv bygningsdrift.

Lejerbo hjælper med at udarbejde og implementere de nævnte handleplaner for de boligorganisationer, hvor dette er relevant. Desuden hjælper vi de øvrige boligorganisationer med fortsat at have øje for effektiviseringsmulighederne.

Almen Indkøb
Igen i 2024 har aktivitetsniveauet i AlmenIndkøb været stigende og præget af vækst.

På de indre linjer har AlmenIndkøb haft fokus på at udbrede kendskabet til Udbudsloven i organisationen, hvilket bl.a. er sket ved afholdelse af webinarer, udarbejdelse af vejledninger og guides for at kunne navigere så smidigt og effektivt som muligt inden for lovgivningen og anvendelsen af de mange indgåede Rammeaftaler, ligesom der er arbejder fokuseret på controlling af hele forretningsområdet.

En række nye Lejerbo-administrerede boligorganisationer er blevet en aktiv del af AlmenIndkøb, ligesom der er indgået aftaler med almene boligorganisationer uden for Lejerbo-fællesskabet om at indgå i udbud af forskellige ydelser og vareindkøb.

Også i 2024 er der gennemført en række udbud af Rammeaftaler for håndværkerydelser, så AlmenIndkøb i dag administrerer ca. 170 Rammeaftaler med ca. 130 forskellige leverandører rundt om i landet.

Boligorganisationernes brug af Rammeaftalerne er – bl.a. gennem øget samarbejde mellem Regionerne og AlmenIndkøb – i fortsat vækst, hvorved provisionen fra leverandørerne på Rammeaftalerne er steget med ca. 20% set i forhold til 2023.

AlmenIndkøb kan erfaringsmæssigt dokumentere, at udbud af håndværker- og serviceydelser bidrager til at holde omkostningerne og dermed huslejeniveauet nede, hvorfor der fremadrettet planlægges at gå i udbud på nye områder, som f.eks. trappevask/rengøring, hårde hvidevarer og grønt/hvidt arbejde – særligt for de boligorganisationer, som er udbudspligtige i henhold til Udbudsloven, eller hvor der ønskes en konkurrenceudsættelse for at afprøve priserne i markedet.

Forretningsgange og vidensdeling generelt

Forretningsgange
Som grundlag for en forsvarlig forvaltning, der sikrer ensartethed, sparsommelighed, produktivitet og effektivitet, har Lejerbo udarbejdet forretningsgange på alle relevante forvaltningsområder.

Forretningsgangene bliver revideret efter behov, gennemgået og diskuteret i diverse relevante fora, såsom driftsgruppemøder og lokale møder ude i driften samt på de enkelte kontorer. Der

holdes desuden løbende kurser, seminarer og netværksmøder, hvor der undervises efter forretningsgangene og udveksles erfaringer medarbejderne imellem.

Herved sikres, at de relevante aktører har nødvendigt kendskab til de procedurer, som er indeholdt i forretningsgangene, og at der løbende sker en relevant tilpasning af de retningslinjer og den praksis, som fremgår af forretningsgangene. På denne måde tilstræbes, at vi i videst muligt omfang drager nytte af fællesskabets fordele ved løsning af arbejdsopgaverne og anvender ensartede, gennemtænkte og professionelle metoder ved løsning af arbejdsopgaverne.

Procesafvikling

I ovennævnte forretningsgange er beskrevet procedurer, relevante regler og lovgivning. Herudover er der udarbejdet vejledninger i afvikling af diverse arbejdsprocesser i SAP.

De sikrer, at de processer, som kører i de forretningsmæssige spor, der afvikles via SAP, afvikles så optimalt og ensartet som muligt. Desuden sikres, at medarbejderne via en portalløsning har let adgang til denne viden.

Vidensdelingen medarbejderne imellem og udviklingen af stadig mere hensigtsmæssige løsninger understøttes af flere superbrugergrupper, som udveksler viden via mails, Teams og fysiske møder og formidler denne videre til kolleger.

Personalehåndbøger

Der er udarbejdet to personalehåndbøger med tilhørende bilag.

Den ene personalehåndbog gælder for det administrative personale, som er ansat i administrationsorganisationen. Disse medarbejdere arbejder enten på hovedkontoret i Valby eller på et regions- eller lokalkontor.

Den anden personalehåndbog gælder for ejendomsfunktionærerne og lokalinspektørerne, som er ansat i boligorganisationerne og arbejder ude i boligafdelingerne.

Håndbøgerne med bilag indeholder alle politikker, retningslinjer og vejledninger af betydning for personalets arbejds- og ansættelsesvilkår. Personalehåndbøgerne og bilagene er tilgængelige for alle medarbejdere på SharePoint.

Økonomistyring

Finansiel styring

Den finansielle styring af Lejerbo fremgår af årsregnskabet, hvortil henvises. For kapitalforvaltningen har hovedbestyrelsen vedtaget en strategi, jf. afsnittet vedr. hovedbestyrelsens kontrol med forvaltningen.

Den finansielle styring af boligorganisationerne fremgår af de årsberetninger, som udarbejdes i forbindelse med afslutningen af regnskabsåret for boligorganisationerne. Her redegøres for økonomien i de administrerede afdelinger og boligorganisationer.

Årsberetningerne indeholder ledelsesinformation i form af oplysninger vedr. driften for det forgangne år og fremtidig strategi for effektiviseringskontiene. Heraf fremgår udviklingen i udgifterne til renholdelse og almindelig vedligeholdelse. Man kan følge tallene både på regions-, organisations- og afdelingsniveau.

Årsberetningen indeholder endvidere en vurdering af afdelingerne i forhold til vedligeholdelses- udlejnings- og boligsocial status.

På chefmøder drøftes mulige effektiviseringsindsatser, såsom fælles indkøb/udbud, organisering af driften med større grad af specialisering og helt konkrete mere driftsnære tiltag, såsom affaldshåndtering og pasning af udearealer.

Lejerbos Hovedbestyrelse har valgt en strategi, hvor det er den enkelte boligorganisations bestyrelse, som har ansvaret for at få effektueret effektiviseringerne. Dvs. de initiativer, administrationsorganisationerne tager, besluttes i de enkelte boligorganisationer.

Administrationsorganisationens rolle og funktion i denne forbindelse er at støtte, vejlede og inspirere boligorganisationerne.

Der er i mange boligorganisationer udarbejdet årshjul, hvor effektiviseringerne er et emne.

Endvidere har en lang række boligorganisationer udarbejdet strategier og målsætninger, understøttet af Lejerbos kursusafdeling.

Kapacitetsstyring

Det sikres løbende at målsætningen om at drive en effektiv og omkostningsbevidst administrationsorganisation kan opfyldes, idet det overvåges om organisering, forretningsmæssige prioriteringer og medarbejderstabens sammensætning og størrelse er relevant og passende i forhold til det økonomiske råderum.

Aktivitetsstyring

Der er i 2018 med hjælp fra EY gennemført en revision af en tidligere udarbejdet analyse, som skaber overblik over ressourceforbruget til forskellige aktiviteter og processer. Med analysen skabes overblik over omkostningerne til de ydelser, der leveres til boligorganisationerne. Omkostningerne fordeles efter faste nøgler (tid, antal boliger).

Analysen skaber overblik over, hvilke af de ydelser/processer, der leveres som en del af administrationsbidraget, som er mest omkostningstunge. Analysen gør det endvidere muligt at spotte ubalancer mellem tidsforbrug/omkostninger og opkrævninger.

Herved er skabt et overblik, som gør det muligt på oplyst grundlag at prioritere mellem aktiviteter og at fastlægge behovet for ressourcer.

Hovedbestyrelsens kontrol med sikkerhed og beredskab

Beredskabsplanen for Lejerbo indeholder forholdsregler til forebyggelse og afhjælpning af uforudsete hændelser såsom indbrud, hærværk, strømsvigt, oversvømmelse, brand, trusler, afpresning og omfattende mangel på personale. Beredskabsplanen indeholder endvidere forskrifter for opbevaring af dokumenter.

Beredskabsplan for it-området indeholder Lejerbos overordnede politik for informationssikkerhed.

Planen beskrivelser måden, hvorpå Lejerbo tager hånd om sikkerheden. Det primære mål for planen er, at sikre fortrolighed, integritet og tilgængelighed til informationer og informationssystemer i Lejerbo. Planen danner samtidig ramme for en ensartet sikkerhedsstruktur for drift og vedligehold af informationssystemerne hos Lejerbo.
På baggrund af den overordnede beredskabsplan er der udarbejdet grundlæggende regler for brug af IT i Lejerbo.

Beredskabsplanerne forelægges hovedbestyrelsen én gang årligt. Reglerne er optaget i personalehåndbøgerne og er tilgængelige på intranettet.
Udvalgte nøglemedarbejdere, som er en del af planerne, opbevarer endvidere en kopi på deres private bopæl.

Den overordnede politik er endvidere gennemgået i Lejerbos samlede ledergruppe, og forpligtelserne til at fremme personalets bevidsthed omkring politikken og til at indberette hændelser er blevet indskærpet. Reglerne er gennemgået for personalet på samtlige regionskontorer og i afdelingerne i Valby. Det er derudover ledernes opgave at sikre, at reglerne jævnligt gennemgås af personalet.

Væsentlige sikkerhedsmæssige hændelser rapporteres til hovedbestyrelsen.

I foråret 2024, gennemgik Lejerbo den første fulde type 2 NSIS revision. Denne blev godkendt, med nogle få bemærkninger, som vi har arbejdet på at få implementeret i 2024.

Lejerbo benytter i den proces KMPG som revisorer.

I naturlig forbindelse med dette arbejde har Lejerbo også sat et øget fokus på at gennemgå og opdatere vores operationelle beredskabsplaner for hændelser såsom længerevarende strømnedbrud og forstyrrelser i national og international internettrafik. Dette er i tråd med regeringens og Center of Cybersikkerheds anbefalinger om en øget robusthed i forhold til et ændret og øget trusselsbillede i Danmark og Europa.

I sommeren 2024 så vi en yderst markant stigning i ondsindede loginforsøg på Lejerbos VPN-forbindelse. Dette var en del af en global kampagne rettet imod de største producenter af netværkssikkerhedsløsninger, for at forsøge at høste brugernavn og password kombinationer der ville kunne bruges i andres sammenhæng.
Lejerbos IT-afdeling lukkede på kort sigt adgangen til vores VPN-forbindelse fra udlandet for hurtigt at kunne mitigere risikoen, og har sidenhen lavet mere grundlæggende ændringer i VPN løsningen for at imødegå problemet mere hensigtsmæssigt og uden gene for brugerne.

Det er fortsat vurderingen at det generelle trusselsbillede befinder sig på et højt niveau, uden indikation af, at dette vil ændres i den umiddelbare fremtid.

IT-afdelingen i Lejerbo vil derfor også i de kommende år, have fortsat forhøjet fokus på det generelle trusselsbillede og cybersikkerhed, og vil fortsætte med at investere i en styrkelse vores beredskab.

Lejerbos effektivitets- og nøgletal generelt

Lejerbo udøver egenkontrol og økonomistyring ud fra nedennævnte nøgletal.

Lejerbo generelt

Årstal	2020	2021	2022	2023	2024
Fastansatte i adm.	173	175	179	182	189
Antal lejemålsenheder	35.767	35.624	35.809	37.932	37.856
Antal afdelinger	609	595	573	606	570

Der har været en nettoafgang på afdelinger på 36, hvilket grunder i flere sammenlægninger af afdelinger, samt afleveringen af ældreboligerne i Holstebro.

Lejerbos forretningsstrategi er at skabe vækst, bl.a. ved en årlig nettotilgang af boliger fordelt på såvel nybyggede enheder, nytilkomne medlemsorganisationers enheder og kommunalt ejede ældreboliger.

Udviklingen i antal boligenheder har været følgende:

Årstal	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Antal boliger	34.102	34.533	34.707	36.808	36.507

Der har været en nettoafgang af boliger på 301 lejemål fra 2023 til 2024. Hvilket til dels skyldes afleveringen af ældreboligerne i Holstebro, samt nedrivninger af boliger i Østjysk Bolig afd. 1406-0 Bispehaven.

Nybyggeriet har i 2024 bidraget med 199 lejemål fordelt på 3 afdelinger.

I perioden 2025-2027 forventes en tilgang på 1071 boliger som nybyggeri.

Indtægter

Udviklingen i Lejerbos samlede ordinære indtægter er følgende:

Årstal	2020	2021	2022	2023	2024
Ordinære indtægter ekskl. Renter	160.550.936	173.370.269	166.292.768	181.248.712	197.638.497
Ordinære indtægter pr. fastansat	928.040	990.687	923.849	995.872	1.045.706

Lejerbos primære indtægter stammer fra det årlige administrationsbidrag, som betales for en fuldt forsvarlig, dækkende administration af boligorganisationerne og deres boliger, erhvervslejemål og underlejemål i overensstemmelse med lovgivningen. Beskrivelsen af de samlede ydelser, der leveres for administrationsbidraget, findes i Lejerbos ydelsesbeskrivelser.

Udviklingen i administrationsbidraget sammenlignet med udviklingen i nettoprisindekset fremgår af nedenstående tabel.

Årstal	2020	2021	2022	2023	2024
Adm.bidrag (kr.)	3.984	4.056	4.152	4.248	4572
Indeks (2019 = 100)	102	104	106	109	117
Pris-/løn-indeks (2019 = 100)	102	105	109	113	118

Indtil 2018 har det været målsætningen, at administrationsbidraget maksimalt stiger med nettoprisindekset.

Personaleudgifterne udgør ca. 2/3 af de samlede administrationsudgifter og har niveaumæssigt været højere end nettoprisindekset. Som en konsekvens heraf er det besluttet, at administrationsbidraget med virkning fra 2019 maksimalt må stige med udviklingen i pris-/og lønindekset.

Som konsekvens af dette, indgår nu både pris- og lønindeks sammensat i fordelingen 33% / 67%.

Administrationsbidraget ekskl. moms udgør i 2024 kr. 3.657,60 pr. lejemålsenhed.

Det er målet for Lejerbos forretningsstrategi, at der ud over forøgelse af antallet af administrerede lejemål, etableres nye forretningsområder, hvor der dels kan tilføres Lejerbos kunder øget værdi og der kan skabes nye indtægtsmuligheder for Lejerbo.

Indtægterne herfra skal sammen med rådgivningshonorar ved nybyggeri og renoveringsopgaver være med til at fastholde og øge produktiviteten i Lejerbo.

Indtægter fordelt på indtægtsarter vist i procent er følgende:

Årstal	2020	2021	2022	2023	2024
Administrationsbidrag	67	64	69	67	70
Byggesagshonorarer	12	15	10	15	12
Gebyrer	10	9	9	9	9
Tillægsydelser	11	12	12	10	9

Udgifter

Der vil til stadighed være fokus på nøgletal inden for de store omkostningsgrupper i Lejerbos budget og regnskab. Af disse er personaleudgifterne den største post.

Udviklingen i personaleudgifter pr. ansat og pr. lejemålsenhed er følgende:

Årstal	2020	2021	2022	2023	2024
Personaleudgift i alt t.kr.	108.616	113.767	115.513	119.070	132.420
Personaleudgift pr. fastansat	628.000	650.000	645.000	654.000	701.000
Udvikling i %	3,1	3,5	-0,8	1,4	7,1
Personaleudgift pr. lejemålsen-hed	3.037	3.194	3.226	3.139	3.498
Udvikling i %	3,4	5,2	1,0	-2,7	11,4

Personaleudgiften pr. fastansat er steget fra 2023 til 2024 med kr. 47.000 svarende til en stigning på 7,1%.

Personaleudgifterne målt pr. lejemålsenhed er steget med kr. 359 fra 2023 til 2024, svarende til en stigning på 11,4%.

Set over perioden 2020-2024 udgør den gennemsnitlige stigning pr. lejemålsenhed kr. 115,25 eller ca. 3,79% årligt.

Ud over personaleudgifter er der fokus på udgifterne til kontorhold, som bl.a. indeholder udgifterne til kurser og konferencer, kopiering, telefoni og porto, IT-drift samt konsulentbistand.

Udviklingen i udgifterne til kontorhold pr. ansat og pr. lejemålsenhed er følgende:

Årstal	2020	2021	2022	2023	2024
Kontorholdsudg. i alt t.kr.	30.515	32.107	35.296	34.799	36.222
Kontorholdsudg. pr. fastansat kr.	176.000	183.000	197.000	191.000	191.651
Kontorholdsudg. pr. lejemålsenhed	853	901	989	917	957

Kontorholdsudgifterne målt pr. lejemålsenhed er steget med kr. 40 fra 2023 til 2024, svarende til en stigning på 4,4%.

Set over perioden 2020-2024 udgør den gennemsnitlige stigning kr. 26 eller 3,02% årligt.

Kapitalforvaltning

Målsætningen er, at kapitalforvaltningen sker under hensyntagen til størst mulig sikkerhed, bedst mulig forrentning og således, at midlerne til enhver tid kan gøres likvide med kort varsel. Lejerbo har formuleret en strategi til sikring af dette. Lejerbos hovedbestyrelse foretager årligt en evaluering af strategien.

Forrentningen af obligationsbeholdningen over de seneste fem år er således:

Årstal	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Forrentning	0,79	-1,34	-9,05	5,23	4,91

Afkastet er opnået under en forsigtig investeringsprofil.

På den baggrund findes strategien passende for virksomheden. Der vil fortsat i 2025 være fokus på sikkerhed inden for rammerne af strategien.

Udlejning – ledige boliger

Alle regioner registrerer måned for måned, hvor mange lejemål der er ledige og giver lejetab ved tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder.
Registreringen af familieboliger, der er ledige pga. udlejningsproblemer, viser følgende udvikling:

Region	**31.12.19**	**31.12.20**	**31.12.21**	**31.12.22**	**31.12.23**	**31.12.24**
Storkøbenhavn	3	0	1	4	0	0
Nordsjælland	1	1	10	1	1	1
Holbæk	1	0	1	0	2	11
Næstved	0	3	2	0	1	4
Kolding	6	96*	12	22	28	25
Aalborg	57	71	78	82	80	88
Brøndby Boligselskab		1	0	2	0	0
Holstebro	10	28	42	91	105	107
Aarhus					9	7
Hele landet	**78**	**200**	**146**	**202**	**226**	**243**

* Ny afd. 1243-0 i Horsens klar til udlejning fra 1.11.2020 og frem til 15.12.2020. 32 af de 96 ledige er dog lejet ud i december eller senere.

Brøndby Boligselskab er tilføjet til oversigten pr. 1.3.2020 og Østjysk Bolig i 2023.

Der er i alt 243 ledige boliger pr. 31.12.2024. Heraf er er en stor del i Holstebro, hvor antallet af ledige boliger desværre er steget.

Region Aalborg har fortsat mange ledige boliger.

Hjemmesider

Lejerbos hjemmesider omfatter både lejerbo.dk og selvstændige hjemmesider til alle boligorganisationer og boligafdelinger.

www.lejerbo.dk er det primære sted for boligsøgende. Det er både her de boligsøgende finder de ønskede boliger, skriver sig op og besvarer boligtilbud under login på Mit Lejerbo.

Siden har på et år haft godt 1,4 millioner besøg. 52 % af de besøgende kommer direkte via vores web-adresse. Af de besøgende, som kommer ind via sociale medier, kommer langt største delen via Facebook.

Et stadigt stigende antal af de besøgende på hjemmesiden går på via en smartphone. Det seneste år gjaldt det for knapt 65 % af brugerne.

Udover mulighederne for boligsøgning, indeholder siden generelle nyheder om Lejerbo, og har relevant indhold til henholdsvis beboere og beboerdemokrater. Det gælder både generisk indhold og indhold, der kun kan ses af den enkelte i kraft af deres rolle som eksempelvis beboer eller bestyrelsesmedlem. Det er indhold som interne opskrivninger, forbrugsopgørelser, afdelingsregnskaber og så videre.

Sociale medier

Lejerbos strategi for sociale medier er at være aktivt til stede på de medier, hvor de fleste af vores kernebrugere er. Derfor er vi til stede på Facebook, LinkedIn og Instagram.

I den strategiske indsats på hver af de tre platforme er der defineret specifikke målgrupper og målsætninger, som årshjulet og de månedlige redaktionsplaner udformes med baggrund i. Samtidig arbejdes der med de mere tekniske discipliner inden for sociale medier for at få det maksimale udbytte af indsatserne. Det vil sige forskellige formater, timing af opslag, taging og så videre. Endelig benytter vi de sociale medier til annoncering af ledige lejemål mv.

8537 følgere pr. 1. februar 2025

6396 følgere pr. 1. februar 2025

991 følgere pr. 1. februar 2025

Huslejeopkrævning, ophævelse og inkasso

Huslejeopkrævning og rykkerkørsel sker automatisk via SAP og NETS.
Der udarbejdes forud måned for måned oversigter over datoerne for de enkelte led i opkrævnings- og rykkerproceduren, således at tidsintervallerne i rykker- og ophævelsesproceduren effektiviseres mest muligt.

Forholdet mellem antal huslejeopkrævninger og antal udsendte rykkere fremgår af følgende skema:

Årstal	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Antal huslejeop-krævninger pr. må-ned - gennemsnit	34.004	34.209	33.910	34.155	35.662	37.489
Antal rykkere pr. må-ned gennemsnit	1.101	967	922	964	977	996
Rykkere i % af opkrævninger	3,3 %	2,8 %	2,7 %	2,8 %	2,7 %	2,7 %
Antal ophævelser (fogedudsættelser/ frivillig fraflytning) pga. restancer	83/63 I alt 146	42/61 I alt 103	79/51 I alt 130	77/59 I alt 136	74/43 I alt 117	78/37 I alt 115
Ophævelser i % af opkrævninger	0,24/0,19 I alt 0,43	0,18/0,12 I alt 0,30	0,23/0,15 I alt 0,38	0,23/0,17 I alt 0,40	0,21/0,12 I alt 0,33	0,20 /0,098 I alt 0,298

Generelt set er der stor stabilitet i lejernes betalingsmønstre. Så der er ikke nogen overraskelser i tallene.
Antallet af rykkere er lidt højere, end ellers og beløbet er marginalt lavere.

Der er et fald i antallet, der er flyttet før fogeden og en lille stigning med fogeden.
I stor udstrækning flytter beboerne før fogedudsættelsen. Det er godt for såvel beboeren og afdelingen, da en udsættelse er forbundet med mange udgifter og et potentielt tab for afdelingerne.

Fraflytning

Udviklingen i fraflytningsprocenten for familieboliger i hver enkelt region er som følger

Region	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Storkøbenhavn	7,71	7,66	8,48	8,10	7,84	7,51
Nordsjælland	7,69	8,83	10,34	10,01	9,94	9,27
Holbæk	8,76	11,51	11,59	12,08	10,71	14,39
Næstved	11,57	11,62	11,29	12,16	11,72	10,59
Kolding	10,41	12,73	13,93	14,92	15,06	13,91
Aalborg	16,64	14,5	15,88	15,25	15,93	14,50
Brøndby Boligselskab	9,09	8,87	9,06	7,83	7,10	7,18
Holstebro	14,45	16,04	14,75	15,82	14,58	13,53
Aarhus					8,35	8,81
Hele landet	**10,7**	**11,2**	**11,6**	**11,7**	**11,3**	**11%**

Gennem de seneste år har fraflytningspct. for familieboliger været omkring 11 %, med nogle små udsving.

BRØNDBY BOLIGSELSKAB

Boligorganisationsnr. 111

BUDGETFORSLAG
FOR PERIODEN 1/1 2026 - 31/12 2026

Boligorganisation
LBFnr. 0254

Brøndby Boligselskab
Boligorganisationsnr. 111
Gl. Køge Landevej 26
2500 Valby

Telefon 70 12 13 10
Telefax 38 12 10 58

Email-adresse
lejerbo@lejerbo.dk

Hjemmeside
www.lejerbo.dk

Administrator
LBF-nr. 09007

Lejerbo
Gl. Køge Landevej 26
2500 Valby

Telefon 70 12 13 10
Telefax 38 12 10 58

Email-adresse
lejerbo@lejerbo.dk

CVR-nr. 18213419

Tilsynsførende kommune
Kommunenr. 153

Brøndby Kommune
Park Allé 160
2605 Brøndby

Telefon 43 28 28 28
Telefax 43 43 65 43

Email-adresse
brondby@brondby.dk

Boligorganisationen omfatter i alt				
	Antal lejemål	**Bruttoetageareal antal m²**	**á lejemåls-enhed**	**Antal lejemåls-enheder**
1) Boliger	2.637	223.232,90	1	2.637,0
2) Erhvervslejemål	56	6.615,31	1 pr. påbe-gyndt 60 m2	113,0
3) Institutioner	2	646,50		11,0
4) Garager/carporte	379	0,00	1/5	75,8
I alt	**3.074**	**230.494,71**		**2.836,8**

Renteberegningsmetode:	Ultimo måneden. Rentetilskrivning hver måned.		
Rentesatser:			
Afdelingsmidler i forvaltning (indlån)	0,00%	Afdelingsmidler i forvaltning (udlån)	0,00%
Boligorganisationsmidler i forvaltning	0,00%		
Dispositionsfond	0,00%		

Udarbejdet, den 23. januar 2025 af Peter Mols

Opdateret, den

Godkendt, den 3. februar 2025 af bestyrelsen på OB-møde

Brøndby Boligselskab
Boligorganisationsnr. 111

BUDGETFORSLAG

Note	Konto		Budget 2026	Budget 2025 (1.000 kr.)	Regnskab 2024 (1.000 kr.)
		UDGIFTER			
		ORDINÆRE UDGIFTER			
	501	Bestyrelsesvederlag m.v.			
1		Afdelinger i drift	174.000	165	155
2	502	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	350.000	540	234
3	512	Forretningsførelse	14.161.000	13.573	13.703
4	513	Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)	120.000	120	84
5	514	Kontorlokaleudgifter (inkl.afskr., adm.ejd.)	375.000	375	350
6	521	Revision	390.000	373	375
7	**530**	**Bruttoadministrationsudgifter**	**15.570.000**	**15.146**	**14.901**
8	532	Renteudgifter (inkl. kurstab,obligationer mv)	0	0	11.460
9	533	Henlæggelse af afd. bidrag i alt	20.523.000	19.090	11.637
	540	**Samlede ordinære udgifter**	**36.093.000**	**34.236**	**37.998**
		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER			
10	541	Ekstraordinære udgifter	2.938.000	4.038	8.689
		Ekstraordinære udgifter	**2.938.000**	**4.038**	**8.689**
	550	**UDGIFTER**	**39.031.000**	**38.274**	**46.687**
		Overskudsfordeling			
		Henlæggelse til arbejdskapitalen	0	0	1.136
	560	**UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD**	**39.031.000**	**38.274**	**47.823**

BUDGETFORSLAG

Note	Konto		Budget 2026	Budget 2025 (1.000 kr.)	Regnskab 2024 (1.000 kr.)
		Ordinære indtægter			
7	601	Administrationsbidrag	15.570.000	15.146	15.493
	602	Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser	0	0	14
8	603	Renteindt.(inkl.realiserede kursgev., obl.mv)	0	0	11.946
9	604	Afd. bidrag til disp.fond m.v. og arb.ka	20.523.000	19.090	11.637
	610	**Ordinære indtægter**	**36.093.000**	**34.236**	**39.090**
		Ekstraordinære indtægter			
11	611	Ekstraordinære indtægter	2.938.000	4.038	8.733
	611	**Ekstraordinære indtægter**	**2.938.000**	**4.038**	**8.733**
	620	**Indtægter**	**39.031.000**	**38.274**	**47.823**
	630	**INDTÆGTER OG EVT. OVERSKUD**	**39.031.000**	**38.274**	**47.823**

NOTER TIL BUDGETFORSLAG

Note	Konto			Budget 2026	Budget 2025 (1.000 kr.)	Regnskab 2024 (1.000 kr.)
1	501	**Afdelinger i drift**				
		100,0 enheder á kr. 99	*9.900*	10.000		
		2.736,8 enheder á kr. 60	*164.208*	164.000		
		Bestyrelsesvederlag m.v. i alt		174.000	165	155
2	502	**Mødeudgifter, kontingenter m.v.**				
		Mødeudgifter, org. bestyrelse		60.000	125	16
		Rejseudgifter, org. bestyrelse		25.000	20	7
		Repræsentation og gaver, org.bestyrelse		30.000	60	1
		Kursusudgifter, org.bestyrelse		100.000	100	67
		Tabt arbejdsfortjeneste, org.bestyrelse		10.000	10	4
		Diverse udgifter, org.bestyrelse		100.000	200	90
		Mødeudgifter, repræsentantskab		25.000	25	18
		Rejseudgifter, repræsentantskab		0	0	1
		Kurser, konferencer		0	0	30
		Mødeudgifter, kontingenter m.v. i alt		350.000	540	234
0	511	**Personaleudgifter**				
		Elevløn		0	0	250
		Personaleudgifter i alt		0	0	0
3	512	**Forretningsførelse**				
		Forretningsførelse: 2836,8 enheder á kr. 4.992	*14.161.306*	14.161.000	13.573	13.703
		Forretningsførelse i alt		14.161.000	13.573	13.703
4	513	**Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift)**				
		Kontorartikler		5.000	5	0
		Telefonudgifter		10.000	10	0
		Diverse udgifter		10.000	10	7
		Moms af restancegebyr		75.000	75	58
		IT-licenser		20.000	20	19
		Kontorholdsudgifter (inkl. EDB-drift) i alt		120.000	120	84
5	514	**Kontorlokaleudgifter (inkl.afskr., adm.ejd.)**				
		Egne lokaler, prioritetsrenter el.lign		375.000	375	350
		Kontorlokaleudgifter (inkl.afskr., adm.ejd.) i alt		375.000	375	350
6	521	**Revision**				
		Revision: 2.836,8 enheder á kr. 135	*382.968*	383.000	366	369
		Revision, andet		7.000	7	7
		Revision i alt		390.000	373	376

NOTER TIL BUDGETFORSLAG

Note	Konto		Budget 2026	Budget 2025 (1.000 kr.)	Regnskab 2024 (1.000 kr.)
7	530/601	**Bruttoadministrationsudgifter**			
		Bruttoadministrationsudgifter jf. budget	15.570.000	15.146	14.901
		Lovmæssige gebyrer m.v. og særlige ydelser (konto 602)	0	0	14
		Nettodriftsadministrationsudgifter vedr. egne afd. i drift	15.570.000	15.146	14.887
		Antal lejemålsenheder	2.836,8	2.834,8	2.836,8
		Bruttoadministrationsudgifter pr. enhed i kr.	5.489	5.343	5.248
		Heraf til administrationsorganisationen, pr. enhed	4.992	4.788	4.572
		Heraf til boligorganisationen, pr. enhed	497	555	676
8	532/603	**Renteudgifter/-indtægter**			
		Renteudgifter:			
		Dispositionsfonden	0	0	123
		Afdelinger, renter	0	0	5.805
		Renteudgifter administrationsorg.	0	0	5.117
		Renter og gebyrer, bank	0	0	2
		Trækningsretten	0	0	413
		Renteudgifter (inkl. kurstab,obligationer mv) i alt	0	0	11.460
		Renteindtægter:			
		Renteindtægter afdelinger (ML)	0	0	5.117
		Renteindtægter administrationsorg.	0	0	6.196
		Bankbeholdning	0	0	1
		Obligationer (incl. realiserede kursg)	0	0	220
		Rente fra LBF, egen trækingsret	0	0	413
		Renteindt.(inkl.realiserede kursgev., obl.mv) i alt	0	0	11.947
		Nettorenteindtægt	0	0	487
		Nettorenteindtægt pr. enhed i kr.	0	0	0

NOTER TIL BUDGETFORSLAG

Note	Konto			Budget 2026	Budget 2025 (1.000 kr.)	Regnskab 2024 (1.000 kr.)
9	533/604	**Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond og arbejdskapital samt indbetalinger til Landsbyggefonden**				
		Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfond				
		2.836,8 enheder á kr. 675	*1.914.840*	1.915.000	1.911	1.874
		Afdelingernes bidrag m.v. til arbejdskapital				
		2.836,8 enheder á kr. 193	*547.502*	548.000	544	530
		Afdelingernes bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital i alt		2.463.000	2.455	2.404
		Ydelser fra afdelinger vedr. udamortiserede lån:				
		Ydelser afd. vedr udamort.lån		10.424.000	9.339	1.448
		Indbetalinger til Landsbyggefonden		1.449.000	1.449	1.448
		Indbetalinger til Nybyggerifonden		0	0	656
		Ydelser fra afdelinger i alt		11.873.000	10.788	3.552
		Afdelingernes A- og G indskud		6.187.000	5.847	5.681
		Henlæggelse af afd. bidrag i alt		20.523.000	19.090	11.637
10	541	**Ekstraordinære udgifter**				
		Ydelsesstøtte fra disp.fond		1.038.000	1.038	2.125
		Tilskud m.v. fra disp.fond		200.000	1.500	4.956
		Tilskud lejeledighed fra disp.fond		900.000	500	975
		Tab ved fraflytning fra disp.fond		800.000	1.000	623
		Ekstraordinære udgifter		0	0	9
		Ekstraordinære udgifter i alt		2.938.000	4.038	8.688
11	611	**Ekstraordinære indtægter**				
		Ydelsesstøtte fra disp.fond		1.038.000	1.038	2.125
		Tilskud m.v. fra disp.fond		200.000	1.500	4.956
		Tilskud lejeledighed fra disp fond		900.000	500	975
		Tab ved fraflytning fra disp.fond		800.000	1.000	623
		Diverse ekstraordinære indtægter		0	0	53
		Ekstraordinære indtægter i alt		2.938.000	4.038	8.732

Afdeling 601 - Kirkebjerg

Kære naboer

Bestyrelsens beretning 2024

Kirkebjerg bliver ikke yngre, og behovet for vedligeholdelse stiger år for år.

Det har vist sig, at de budgetter, som der har været lavet, ikke har været realistiske og dermed har der ikke været afsat nok penge til at det kan dække alle de renoveringsarbejder, som det skulle. Samtidig har der ikke været sat penge af til alt det, som der skal laves ude i fremtiden. Det har så heller ikke gjort det bedre, at inflationen har været høj og dermed været meget store stigninger på materiale- og håndværkerudgifter.

De huslejestigninger, som vi har haft de sidste år, og den som vi foreslår i år, vil bringe os op på niveau, så vi nu kan dække de almindelige driftsomkostninger. Der er dermed ikke afsat de store midler til alle de forbedringsarbejder, som der skal ske i fremtiden.

Men det ser ikke helt sort ud. Indenfor de næste år er vi færdige med at betale af på det lån, som der blev optaget til at udskifte tage for, for ca. 30 år siden, og dermed vil der være en mindre udgift svarende til afdraget på det lån. Men vi vil ikke komme til at se en huslejenedsættelse men derimod blot en mindre stigning end vi ellers skulle have haft.

Hvad har optaget bestyrelsen det sidste år?
Der har været talt helhedsplan, parkering, legepladser, ladestandere, husorden, råderetskatalog og vedligeholdelsesreglement og en masse andet.

Husorden, råderet og vedligeholdelsesreglement:
2025 blev året, hvor vi endelig fik gjort et udkast klar til fremlæggelse. Vi prøver som noget nyt at afholde et dialogmøde, hvor det udsendte materiale kan vendes inden det ekstraordinære afdelingsmøde, hvor det endeligt skal besluttes.

Vi bor mange og vi bor tæt, og derfor er det nødvendigt, at vi har en husorden, som et flertal er enige om. For en 100% enighed, det når vi nok aldrig, men eftersom vi lever i et demokratisk samfund, så vil det være flertallet som bestemmer, hvad en husorden skal indeholde.

Det har været et stort arbejde. En stor tak til Georg, som har været drivende i projektet.

Ladestandere:
Langt om længe blev de opsatte standere aktive, og efter nogle runder med udbyderen, så skulle systemet nu gerne fungere efter hensigten. Vi mangler nu blot at få aftalt og godkendt nogle parkeringsregler for pladserne – dette skal ske på det ekstraordinære møde d. 13. maj 2025.

Parkeringspladser:
I og med at vi har etableret nye ladestandere, så har vi konverteret 10 parkeringspladser til ladepladser, men vi har samtidig øget antallet af parkeringspladser i området med mere end

10 pladser. Disse ligger ikke nødvendigvis der hvor vi har opsat ladestanderne, men det totale antal er øget.

Vi har fortsat et problem med parkering ved rækkehusene Nord for Park Allé. De har kun de pladser, som er på Kirkebjerg Torv og på Park Allé. Park Allé pladserne er offentlige (kommunale), hvilket betyder, at vi ikke kan bestemme over dem på nogen måde, heller ikke udseendet/længden, som de har ændret da de lavede nye streger.

Vi har været i gang med at udpege nye pladser bl.a. ved rækkehusene Syd for Park Allé, hvor vi vil kunne etablere nye pladser – se forslaget om lånoptagelse til parkeringspladser.

Da Kirkebjerg blev opført i 1940'er, var der ikke mange biler, men i dag har flere af os flere biler i husstanden, og nogle har både firmabil og privat bil. Vi må bare konstatere, at biler bliver der flere af i Kirkebjerg.

Cykelparkering:
Vi har fået nogle tilbud på at omdanne de runde tørregårde ud for Ved Kirkebjerg 4 – 22. Desværre er det meget dyrt – 180.000 kr. pr. ombygning. Disse aflåste pladser var tænkt som en løsning, hvor man kunne købe en aflåst plads på samme måde som i en carport.

Vi vil arbejde videre med en løsning, når vi går i gang med at kigge på en ny affaldsløsning, da vi måske der vil kunne frigive nogle pladser foran blokkene, hvor der så måske vil kunne opføres mindre cykelskure.

Ny belysning ved cykler og affaldsskure: Det har taget lidt længere tid end håbet, først på grund af økonomi og derefter fordi vi gerne ville finde en billigere løsning, end den som vi installerede i den første del af skurene. Vi er nu endt på den løsning som vi har installeret i den første halvdel, og de som mangler at blive skiftet vil blive lavet i løbet af året.

Legepladser:
Som der står i det forslag vi har med omkring lånoptagelse til legepladser, så er faldunderlaget på vores legepladser blevet underkendt og helt korrekt, så burde de afspærres. Vi har dog valgt, sammen med administrationen, at vi laver en nødløsning, hvor der placeres et ekstra faldunderlag der hvor det er underkendt, og så må vi fremrykke en udskiftning af de mere end 20 år gamle legepladser.

Legepladsudvalget har været i gang med at kigge på om vi evt. kan søge nogle fondsmidler eller sponsorerede legepladser, men i begge tilfælde kræver det at vi selv kan lægge en del af midlerne før der kan hentes midler ind. Når vi er blevet mere konkrete, skal der kigges på mulighederne for støtte udefra.

Helhedsplan:
Helhedsplanen blev startet op under Covid, da der fra statens side blev åbnet op for at man kunne få midler fra Landsbyggefonden til diverse projekter. Der var i vores plan planlagt nye badeværelser i rækkehusene syd for Park Allé, hulmursisolering og dræn af kældervægge.

Men helhedsplan er måske ikke den rigtige betegnelse, da det jo langt fra dækker det som vi skal have lavet i Kirkebjerg. Og da alt det, som vi gerne vil have lavet, er renovering og ikke ombyg/nybyg, så er der ikke mulighed for særlig mange støttede midler fra Landsbygge-fonden.

Vi har brugt det sidste år på at finde ud af hvad der skal ske med "helhedsplanen", og vi har fået undersøgt prisniveauet på nogle forskellige typer badeværelser i rækkehusene syd for Park Allé. Nye badeværelser på 1. salen, som foreslået tidligere, nye badeværelser udenpå bygningen og til sidst nye badeværelser i kælderen. Prisen er stort set den samme, men Landsbyggefonden vil kun støtte den billigste og dermed løsningen på 1. salen – hvis det laves som en samlet løsning.

Det kommer vi ikke til at gøre, da det vil være alt for stor en indgriben i beboernes eksisterende lejemål, og lejemålene vil få et værelse mindre.

Vi er derfor i gang med at arbejde på en løsning, hvor man via råderetten kan lave et badeværelse, enten i kælderen eller på 1. salen. Løsningen vil, når den er godkendt, betyde, at der vil blive installeret et nyt badeværelse i lejemålet inden den nye lejer flytter ind, og at lejen så vil blive sat op, så omkostningen dækkes af lejerne i det renoverede lejemål over en årrække.

Men hvad så med resten af helhedsplanen?
Vi har lavet en bruttoliste med alt det, som trænger til at blive gjort noget ved i Kirkebjerg – og listen er ikke kort.

Vi går nu i gang med at få undersøgt vores kloakker, da det har vist sig, at der i forbindelse med LAR er blevet lukket nogle dræn af, som har gjort, at der er sket ophobning af vand ind imod bygningerne. Men på samme måde som med badeværelserne, så er der ingen grund til at skifte det hele, hvis det ikke er det hele, som er dårligt.

På listen står der bl.a. ny klimaskærm, hulmursisolering, hoveddøre og vinduer, nye varmecentraler, nye tage, inddækkede altaner og en hel masse andet.

Alt sammen er noget, som skal undersøges inden vi kan gå i gang med at lave en plan for hvor og hvornår, og der vil I som beboere blive inddraget. Vi vil skulle have nogle rådgivere/ arkitekter ud og kigge på forskellige lejemål. De kommer ikke ud til alle, og vi vil derfor forsøge at bruge spørgeskemaer i den del af lejemålene, som de ikke får set.

Dette er en fremgangsmåde, som vi lige nu er i gang med at teste af omkring blandings-batterier. Her vil der blive sendt et skema ud for at undersøge hvilke blandingsbatterier, der er monteret i en hel blok. På den måde kan vi danne os et overblik over, om der er økonomi i at udskifte dem til nogle mere vandbesparende.

På afdelingsmødet for 2 år siden afsatte vi midler i budgettet til at udskifte alle blandings-batterier, men det viste sig, at budgettet ikke rakte til. Vi måtte ikke optage et lån som forventet. Derfor har vi nu et højere varme- og vandforbrug, end der var budgetteret, da budgettet er baseret på, at der var installeret vandsparearmaturer over alt, hvilket der ikke er.

Men generelt kan vi sige, at alt det som ikke er ødelæggende for bygningerne, ikke bliver udført, for der er ikke penge til det. Alle ønsker/tanker om renovering eller forbedringer, de kommer ned i kassen "helhedsplan".

Udskiftning af butiksvinduer og baldakiner på Kirkebjerg Torv:
Det generelle prisniveau i samfundet er steget meget de sidste år. Da projektet første gang var oppe for 10 år siden, blev der afsat 1,5 mio. kr. Vi fik et nyt estimat for 3 år siden på omkring 3. mio. kr., og nu lyder projektet på godt 5 mio. kr. Derfor forslaget om optagelse af lån af egne midler, så vi kan få gennemført dette projekt i år.

Vi naboer skal blive bedre til:
At sortere vores affald korrekt. Vores ejendomsfunktionærer bruger hver uge tid på at sortere de grønne containere med plast og restaffald for alt muligt som ikke skal være der – bl.a. pap. Det er tid, som går fra andre opgaver som de skulle løse og som vi så må gå ud og købe af eksterne håndværkere. Så tænk over det, når du sorterer forkert - det din husleje, som stiger.

At være bedre naboer. Vi bor mange sammen, og ikke alle passer lige godt ind i de rammer, som de fleste af os lever efter. Men det er altså en del af det at bo alment - der skal være plads til alle. Så giv plads, tryk på pytknappen i stedet for "slå op" knappen på Facebook, skriv et pænt brev i opgangen. Eller endnu bedre - inviter ind på kaffe og tal stille og roligt om tingene i stedet for.

Husk på, samtale fremmer forståelsen.

Tak til:
Vi vil gerne sige en stor tak til vores ejendomsfunktionærer, som med de få midler vi har, gør et kæmpe stykke arbejde i vores meget store grønne områder. I gør det godt – TAK!

Havde det ikke været for deres kreativitet omkring vores grønne områder og omlægning af LAR, så ville vi have været nødt til at skulle ud og købe dyre ydelser ude i byen med huslejestigning til følge.

Tak til hele bestyrelsen for den indsats, der er lagt i 2024. Jeg håber, at alle beboere sætter pris på det frivillige arbejde, som vi gør. Vi gør det for vores alles skyld.

Vi i bestyrelsen bestemmer ikke mere end hvad I gør. Det er altid afdelingsmødet og dermed demokratiet, der bestemmer. Det er vores fornemmeste opgave at lytte til jeres ønsker og forsøge at omsætte det til forslag, som der kan stemmes om til afdelingsmøderne.

Tak til ”skraldeholdet” og Lejerforeningen, som sørger for, at fællesskabet i Kirkebjerg består.

Vi har brug for et Kirkebjerg hvor vi taler sammen, og ikke taler om hinanden. Det er alle arrangementer med til at styrke – så lad os fortsætte med det.

Som vi har skrevet før: Vi bor her sammen. Det er vores Kirkebjerg - lad os sørge for, at der også er et skønt Kirkebjerg til vores efterkommere!

Afdelingsbestyrelsen.

Januar 2025

BROKÆR - Beretning 2024

Det har på flere fronter været et anderledes år. Igen har der været uro på Administrationen, hvor der blev taget afsked med flere ansatte samt ikke mindst ansat ny forretningsfører. Den nye forretningsfører har været i fuld gang med at sætte det nye hold, så der kan sikres optimal service og betjening af beboerne.

Udskiftning af vinduer Nygårds Plads 11-17 og 12-18
Udskiftningen af vinduer i de to lavhuse er afsluttet i begyndelsen af 2024 til stor glæde for alle de berørte beboere.

Som ved alle sådanne projekter er der visse udfordringer, og her taler vi især om sammenhæng mellem de enkelte håndværkere. Det har på ingen måde været optimalt, hvilket er påtalt over for entreprenøren utallige gange. De helt samme udfordringer har vi desværre også haft i dørsagen.

Ad dørsagen
Også her er der langt om længe sket noget for udskiftningen af dørene gik i gang i august 2024 og afsluttet i januar 2025.

Bortset fra de udvendige døre i de to højhuse, må udskiftningen siges i et vist omfang at være rigtig øv, men var et ufravigeligt krav fra kommunen, da de gamle døre marginalt ikke levede op til lovkravene. Det er selvfølgelig fuldt forståeligt, men alligevel utrolig ærgerligt, især fordi dørene jo var betydelig bedre og sikre på alle måde end de gamle ”papdøre”.

Derudover koster udskiftningen os ca. 12 – 14 mio. kr., dog fratrækkes de ca. 4,5 mio. kr. vi har fået i erstatning for de gamle døre. Ja de penge kunne vi godt have brugt til noget andet, f.eks. renovering af elevatorer.

Reelining/foring af faldstammer
Som følge af projektet med døre og vinduer mv. er projektet med foring af faldstammer igen udsat, nu til 2025. Der har været enkelte udfordringer med nogle faldstammer i Nykær 61-67, som dog er udbedret. Ingen tvivl om at dette projekt trænger sig meget på.

El-ladestandere og parkering
På det ekstraordinære afdelingsmøde i januar 2024 blev forslaget om etablering af el ladestandere vedtaget, ligesom regler for parkering på p-pladser med ladestandere. Herudover blev det på mødet vedtaget at inddrage en mindre del af det grønne areal ved Nygård Plads 4-10 til nye p-pladser, herunder p-pladser til el biler. Hele projektet er gennemført i årets løb.

Vi har gennem snart ½ år været i dialog med ejerne af p-huset for at få tilladelse til, at beboere med Brokær licens kan holde i p-huset ud over 3 timer fx mellem kl. 17 og 08, men vi er desværre ikke

nået frem til en aftale. Lige nu er den tilbudte pris 625 kr. pr md for at parkere i nattetimer og weekend, hvilket vi syntes er rigelig dyrt. Det er naturligvis op til den enkelte beboer selv at afgøre, om man ønsker at indgå en p-aftale direkte med udlejer af p-huset.

Elevatorer
Der skal ikke være nogen tvivl om, at de mange problemer med elevator stop, især i Nykær 61-67, er helt urimelige for de mange mennesker, der bor der. Bestyrelsen og varmemesteren har derfor iværksat et arbejde med at kortlægge en totalrenovering af elevatorerne i de to 14 etagers højhuse.

De foreløbige priser lyder på ca. 1 mio. kr. pr elevator, så der er også iværksat et arbejde med at se på, hvordan vi kan få økonomien til at hænge sammen, herunder vurdering og beregning af huslejekonsekvenser. Det forventes, at arbejdet kan komme i gang hurtigst muligt i 2025, så de elevatorer med flest stop har første prioritet.

Uanset hvad får det jo en konsekvens for huslejen.

Legepladser
Som vi tidligere har givet udtryk for, ønsker vi at renovere de 3 legepladser. Legepladser er ikke billige, og vi skal nok regne med, at en enkelt legeplads vil koste omkring 300-400.000 kr. Derfor er det et projekt, der vil løbe over nogle år. Det er planen, at vi i løbet af 2025 vil indhente priser mv.

Rengøring
Vi har i årets løb fået nyt rengøringsfirma, som efter indkøringsproblemer nu ser ud til at fungere nogenlunde tilfredsstillende. De er i hvert fald synlige i opgangene. Vi har dog stor fokus på økonomien, da det nye firma er noget dyrere end det vi oprindeligt fik oplyst.

Beboerklager - Hund og kat
Desværre har vi igen haft klager over hund og kat – og én sag er én for meget. Rigtig mange beboere har jo netop valgt at bo i Brokær, fordi der ikke må holdes hund og kat. Det skyldes mange ting, men for mange er det især fordi de er plaget af allergi over for husdyr, og da et allergisk tilfælde i værste fald kan medføre døden, vil bestyrelsen stærkt opfordre til, at husordenen efterleves fuldt ud. En overtrædelse af husorden kan i værste fald betyde opsigelse af lejemålet, da vi i Brøndby Boligselskab har nul-tolerance over for overtrædelser af husordenen. Både i Brokær og i hele Brøndby Boligselskab er der stort fokus på, at husorden skal overholdes.

Vinduer i de to højhuse
Der er iværksat en undersøgelse af tilstanden på vinduerne, så vi kan få et klart billede af, dels hvilke vinduer der især trænger til udskiftning, dels et billede af i hvilken takt og i hvilken prioriteringsrækkefølge, der bør ske udskiftning af vinduer.

Afdelingens økonomi, vedligeholdelse og fremtidsplaner
Afdelingen har generelt en sund økonomi, og med gode driftsbesparelser fra vores varmemester er det på trods af stadig stigende priser på håndværkere, lykkedes at komme ud af 2024 med et yderst fornuftigt regnskab.

For de kommende år er der ud over den løbende vedligeholdelse bl.a. følgende *foreløbigt* planlagte investeringer:

- Foring af faldstammer i 2025
- Renovering af elevatorer – påbegyndes i 2025
- Varmemåler etableres i 2025/2026, som et lovkrav
- Vinduer i højhusene 2026 og 2027
- Yderligere vinduesudskiftning og energioptimering – 10 års plan.

Der er jo nok at tage fat på i fremtiden, og bestyrelsen ser frem til endnu et spændende og travlt år, hvor vi også ser lidt længere frem og har fokus på de kommende projekter.

Til sidst takkes alle for et super godt samarbejde i årets løb.

Jørn Nysum Schoop
Formand Brokær

Øvrige bestyrelsesmedlemmer

Lasse Skou (Næstformand)	Fotini Spyridopoulos	Birgit Petersen Kasserer
Iben Hansen	Erik Tange	Dorthe Tronøe
Simon Justesen (suppleant)		

Bestyrelsesberetning 2024 – Brøndby Nord Vej, afdeling 604
Brøndby Boligselskab

Vi kan se tilbage på endnu et begivenhedsrigt år i Brøndby Nord, afdeling 604, hvor der både har været udfordringer og tiltag, som har præget vores skønne afdeling.

Vi har som bestyrelse mødtes mindst 1 gang månedligt. Derudover har der, udover ekstraordinære møder med administrationen, afdelingstjek og markvandring, også været ad-hoc møder, når der har været behov herfor. Udover de faste møder deltager vi også i forskellige udvalg, fx omkring parkering, Nordlys, tryghedsindsatsen mm.

Udover afdelingsbestyrelsen er vi også repræsenteret i Brøndby Boligselskabs organisationsbestyrelse, med organisationsformand Mohamed og bestyrelsesmedlem Maiken. Det selvejende Brøndby Boligselskab omfatter 2.650 lejemål fordelt på vores afdeling 604, samt 8 andre afdelinger i Brøndby. Vores administrationsselskab er Lejerbo.

Desværre har vores bestyrelsesformand, Brian, netop valgt at trække sig fra bestyrelsen, da bestyrelsesarbejdet ikke matcher privatlivet og jobbet. Konstitueret formand er derfor Michael.

Her følger et overblik over de væsentligste punkter, der har været i 2024

Café Nordlys nedlukning og fremtid:
På trods af flere forsøg med at få Café Nordlys op at køre, har det desværre ikke været den succes, som vi har ønsket. Caféen havde i en årrække været et socialt samlingspunkt, men pga. lavt fremmøde, begrænset værdi for afdelingens beboere og ikke mindst økonomiske hensyn, blev det nødvendigt at tage denne svære beslutning. Vi arbejder dog på at få etableret en samlet løsning for Café Nordlys, som skal favne bredt hos beboerne og samtidig være økonomisk forsvarlig.

Overvågning og øget tryghed:
For at øge trygheden i området er der opsat mere overvågning, særligt ved udvalgte områder i afdelingen. Dette er selvfølgelig opsat i fuldt samarbejde med myndighederne og er i overensstemmelse med den gældende lovgivning.

Ladestander projektet:
Projektet var oprindeligt planlagt til at der skulle ofres almindelige p-pladser, hvilket ville udmunde i en større parkeringsudfordring for vores beboere. Vi arbejder på at få etableret ladestandere ved de to bakkesider og har også fået godkendt finansiering til det. Placeringen tager bedst hensyn til behovet for P-pladser i afdelingen, så vi med den løsning ikke ofrer Parkeringspladser men tilmed får flere. Vi afventer stadig en endelig godkendelse fra Brøndby Kommune, som desværre har været tidskrævende.

Brandsikring af lofter i lavhuse:
En ældre sag om brandsikring på lofter, som har været aktuel siden byggeriets start og fortsat under den seneste renovering, er nu blevet prioriteret efter at være blevet opdaget. Projektarbejdet er påbegyndt med fokus på sikring af loftslemme. Tilbage venter det store projekt med også at få sikret lofterne. Sikkerhed for beboerne kommer altid først, og det er derfor vigtigt, at der bliver taget hånd om dette nu.

Status på parkering:
Vi oplever fortsat udfordringer med parkering, men arbejder på de gode løsninger, der skal sikre bedre fordeling og udnyttelse af pladserne for beboerne og vores gæster. Vi gennemførte ændringer, således at der nu er udvidet til 2 timers fri parkering med P-skive. Med det nye P-selskab oplever vi mere ro på og professionalisme. Vi oplever også til stadighed færre utilfredse beboere. Vi skal alle være opmærksomme på, at det er beboerdemokratiet, der er med til at beslutte Parkeringsreglerne.

Samarbejde med AABs bestyrelse:
Vores afdelings samarbejde med AAB (de sidste lavhuse og højhus mod Vestvolden) har kørt fint hvad angår aktiviteter og deres afholdelse. Vi har også en fælles P-løsning, som generelt set går fint, dog med enkelte udfordringer på den P-plads, som vi har fælles, ikke mindst efter at der kom flere affaldsmolokker på pladsen. Vores fælles samarbejde om tryghedsindsatsen er vi stort tilfredse med, hvor vi oplever stor samarbejdsvilje, ikke mindst da vi har stor fokus og fælles interesse i at gøre hele Brøndby Nord til et dejligt og trygt sted at bo. Vi følger løbende op og oplever imødekommenhed hos AABs bestyrelse. Vi er fortsat åbne for et godt samarbejde, da vi oplever de samme behov.

Tryghedsindsats og samarbejde med Tryghedsmedarbejdere:
Samarbejdet med tryghedsmedarbejderne er blevet forlænget til 2029. Det var en stor proces, der involverede flere boligselskaber, afdelinger, kommunen og Landsbyggefonden, som alle har været med til at bidrage økonomisk. Vi er meget glade for samarbejdet med tryghedsindsatsen, og vi ser en positiv udvikling i beboertrygheden. Især indenfor aktiviteter har vi oplevet, at de bidrager stort.

Aktiviteter i afdelingen:
Vi har haft stor glæde af flere sociale aktiviteter i årets løb: bl.a. Brøndby Nord dag, jul, Eid og andre arrangementer har været velbesøgte og bidraget til fællesskabet og udvikling af godt naboskab.

Vores bier:
Vores Brøndby Nord honning kører fortsat, og det er stort set altid muligt at kunne købe honningen ved aktiviteterne eller ved at kontakte os eller ejendomskontoret. Der holdes årligt et arrangement, hvor vores bi ekspert kommer og præsenterer, hvordan bi honning laves.

Grønne arealer:
Vi har haft fokus på at bevare og forbedre vores grønne områder. Vi har fældet en del træer, som var for syge og derefter plantet endnu flere i hele Brøndby Nord. Pga. den fugtige jord i disse tider, planter vi også lidt flere træer forskellige steder og på den store græsplæne foran Brøndbyøstervej. Vi har desuden også plantet en del kirsebærlaurbær ved opgange, som vokser hurtigt.

Ny varmemester og organisering
Vi har også sagt velkommen til vores ”nye” varmemester, tidligere førstemand Tommas, som mange allerede havde et ganske positivt kendskab til, da han i en overgang var fungerende varmemester. Vi oplever, at der bliver taget godt hånd om de mange opgaver, der er i afdelingen.

Derudover er ejendomskontoret også styrket med en ny organisering, så der nu er et stærkt hold på 3: varmemester, førstemand og driftsassistent. Vi oplever en yderligere forbedring i afdelingen. Vi ser frem til, at den nye struktur vil give en endnu mere effektiv og nærværende drift.

Flytning af ejendomskontoret:
Ejendomskontoret blev flyttet til vores lokaler i Brøndby Nord, fra at være på den anden side af Brøndbyøstervejen (Nygårds Plads). Vi er 100% sikre på, at det vil give bedre forhold, både for beboere og de ansatte og gøre det endnu nemmere at få hjælp i hverdagen, især for vores ældre beboere i afdelingen.

Med venlig hilsen,
Afdelingsbestyrelsen

Brøndby Boligselskab, Afdeling 605 Ulsøparken

Formandens beretning 2024-2025

Til start vil jeg gerne takke beboerne, ejendomsfunktionærerne, administrationen samt andre, der i løbet af året har samarbejdet med bestyrelsen.
Det har været et meget turbulent år, da vi på godt og ondt har måttet se store dele af administrationen blive udskiftet. Det har til tider føltes, som om bestyrelsen stod meget alene uden en administration at læne sig op ad.
Vi har haft nogle store opgaver i gang, der har lidt under det administrative fravær og derfor ikke er blevet gjort færdige inden for den tidsramme, der er givet bestyrelsen.

Her tænker jeg især på parkeringsudvidelsen og projektet med at få ryddet op i de disponible kælderrum, så flest muligt beboere kan få glæde af rummene.
Her skal det dog siges, at de største benspænd er kommet fra den tidligere administration.
Da den nye administration endelig kom ordentligt på plads, er der begyndt at komme skub i de store sager, og det ser nu ud til, at der snarligt vil kunne tages beslutninger om, hvordan kælderrum i fremtiden skal administreres.
Udvidelsen af parkeringsarealet, som blev vedtaget på afdelingsmødet i maj 2024, har ændret sig siden, den blev vedtaget. Økonomien bag beslutningen viste sig ikke at være undersøgt ordentligt af administrationen, før beslutningen blev taget på afdelingsmødet.
Der er nu indhentet konkrete tilbud på udførslen af det nye parkeringsareal. Det betyder, at der må tages stilling til projektet en gang til, så det økonomiske grundlag – og dermed den mulige huslejestigning, der kan forventes – er korrekt, og beboerne ved, hvad de siger ja til.
Der vil blive afholdt ekstraordinært afdelingsmøde så hurtigt som muligt, så afdelingen kan få sat disse projekter i gang.

På afdelingsmødet i 2024 blev der udskiftet tre bestyrelsesmedlemmer i bestyrelsen.
Det er mange på én gang.
Selvom det er godt med fornyelse indimellem, giver det også ekstra arbejde med at indføre nye medlemmer i bestyrelsesarbejdet, da der er meget, man skal lære og have styr på.
Det kræver en ekstra indsats af de gamle medlemmer, men det gik ret godt.
Selvom man siger, at det kun er 10 møder om året, er det tit en overraskelse for nye bestyrelsesmedlemmer, hvor meget arbejde der er, og hvor meget man skal sætte sig ind i.
Bestyrelsen gør, hvad de kan for, at der er plads til, at nogle har mere tid til bestyrelsesarbejdet end andre.
Jeg vil dog gerne opfordre til, at man som minimum gør op med sig selv, om man har tid til et par timers møde en gang om måneden, inden man stiller op.
Man skal være klar over, at det er de resterende medlemmer, der skal fylde de huller, der opstår, når der er andre bestyrelsesmedlemmer, der ikke deltager.

Ladestandere til elbiler er sat i drift siden sidste afdelingsmøde, og der har været få tilbagemeldinger på, hvordan oplevelsen er med brugen af dem.

Brøndby Boligselskab, Afdeling 605 Ulsøparken

Formandens beretning 2024-2025

Beboerne er altid velkomne til at rette henvendelse til bestyrelsen med forslag til, hvordan man mener, reglerne for brugen af pladserne skal være, samt om der er udfordringer med brug af standerne.

I løbet af efteråret har der været gennemgang af både husorden, parkeringsregulativ, vedligeholdelsesreglement samt det nye råderetskatalog.
Det har været oppe på et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor det meste blev vedtaget.
Der mangler dog at blive stemt om vedligeholdelsesreglementet, da det viste sig at indeholde nogle fejl.
Disse er nu rettet, og det rettede forslag vil derfor blive taget op igen på det ordinære afdelingsmøde i 2025.

Der har været afholdt gårdtjek sammen med den nye administration i efteråret 2024, hvor diverse vedligeholdelsesopgaver, der blev fundet ved gennemgangen, er blevet udbedret eller sat på budgettet, så der kan blive afsat midler til dette.

Der har været mange udfordringer med driften af Café Perlen.
Styregruppen, der i det seneste halvandet år har forsøgt at få noget op at køre, har ikke formået at komme i mål.
Det skyldes delvist personalemæssige udfordringer og delvist de aftaler, der ligger til grund for fællesdriften af lokalerne, som Café Perlen er huset i, sammen med fælleslokalerne til udlejning.
Da to af fire afdelinger nu ønsker at trække sig fra samarbejdsaftalerne vedrørende Café Perlen, anbefaler jeg, at vores afdeling også trækker sig.
Hvis de sidste to afdelinger, der er tilbage, skal køre det videre alene, kan vi i værste tilfælde risikere at komme til at betale det dobbelte, og vores afdeling lægger i forvejen en halv million om året i dette samarbejde.
Det vil efter min bedste overbevisning være til hele afdelingens bedste, hvis der kan laves nogle nye aftaler, hvor den enkelte afdeling ikke nødvendigvis hænger på cafédriften for at få adgang til et fælleslokale.

Der er ved at blive igangsat et større projekt med formålet at få fjernet mågerne fra vores tage og sikre, at de ikke yngler i afdelingerne i stranden.
Dette er en besværlig proces, der vil tage 3–4 år, da man ikke må skyde dem.
Det er her vigtigt, at alle beboere hjælper til med ikke at fodre fugle, da det kun vil gøre det sværere at få bugt med mågerne.
Man skal også huske, at når man fodrer måger, vil der også komme rotter, da de spiser resterne.
Vær opmærksom på ikke at have mad stående udenfor, og smid altid affaldet i indkastet på affaldsstationerne.
Der må ikke stilles noget ved siden af indkastet.
Hvis affaldet ikke kan komme ind i indkastet, skal affaldet bortskaffes i affaldsgården ved højhuset.

Brøndby Boligselskab, Afdeling 605 Ulsøparken

Formandens beretning 2024-2025

De sidste par år har det været svært at få nok hænder til at få sommerfesten op at stå.
Bestyrelsen vil igen i år forsøge at få afholdt en sommerfest i gården, og der vil i den forbindelse være brug for nogle, der kan hjælpe med at sætte pavilloner op.
Vi vil forsøge i år at være ude i god tid med varslet om gårdfesten, så man i god tid kan se, om man har mulighed for at give en hånd.

Brøndby Boligselskabs Antennelaug blev oprettet i 2019 for at samle stemmerne i Antenneforeningen AF86, hvorfra vi får vores tv, telefon og internet.
Der er flere afdelinger, der har meldt sig ud af antennelauget af forskellige årsager.
En af de årsager, der er mest fremtrædende, er, at det koster penge at have et antennelaug.
Et flertal i bestyrelsen for vores afdeling ønsker også at udtræde af antennelauget af samme årsag.
Det er stadig bestyrelsens ambition, at der skal være et samarbejde mellem afdelingerne i Brøndby Boligselskab, men ikke i en konstellation, hvor det koster penge.
Det kan siges for og imod en udmeldelse, men det er min erfaring, at antennelauget, som intentionen var, har fået samlet stemmerne, så det er lykkedes vores boligselskab at få valgt et bestyrelsesmedlem ind i Antenneforeningen AF86, som har kunnet varetage vores interesser, så på den måde har det været en succes.

Med udmeldelsen af over halvdelen af vores medlemmer er det nok ikke længere en mulighed at få valgt et medlem ind i AF86's bestyrelse.
Det ser derfor ikke ud til, at antennelauget kan opfylde de mål, det er grundlagt til.
Det er dette udgangspunkt, man skal tage en beslutning på, om man ønsker, at vores afdeling fortsat skal blive i antennelauget, eller om afdelingen skal meldes ud og forsøge at få et almindeligt samarbejde op at køre med de andre afdelinger uden et antennelaug.

Thomas Bentsen
Formand for afdeling 605
Brøndby Boligselskab

Afdeling 606 - Hallingparken lige

Årsberetning 2024

Kære beboere i afdeling 606

Det er med glæde, at vi hermed præsenterer årsberetningen for 2024. Beretningen giver et samlet overblik over de vigtigste begivenheder, tiltag og resultater i det forgangne år – samt de planer og mål, vi ser frem til at arbejde videre med i afdeling 606 under Brøndby Boligselskab.

Café Perlens genåbning og fremtidige samarbejde

I efteråret 2023 blev det nødvendigt at lukke Café Perlen midlertidigt som følge af rotter og omfattende vandskader. Heldigvis kunne vi i august 2024 igen byde gæster velkommen i caféen, og udlejningen af selskabslokalet er også så småt kommet i gang igen.

For at sikre en mere struktureret og koordineret drift af Café Perlen blev der i starten af året nedsat en fælles styregruppe. Gruppen består af repræsentanter fra hver af de fire afdelinger i Brøndby Boligselskab: 605, 606, 607 og 608. Hver afdeling bidrager økonomisk til driften af Café Perlen, og der afsættes årligt midler til både lønninger, cafédrift og vedligeholdelse af bygningen. Afdeling 606 har for eksempel i gennemsnit afsat op mod en halv million kroner om året, hvilket er blevet godkendt af beboerne som en del af afdelingens budget.

De juridiske aftaler, som blev indgået ved Café Perlens etablering, gør det desværre vanskeligt for enkelte afdelinger at træde ud af samarbejdet – også selvom beboerne måtte ønske det. Dette har skabt debat, særligt i forhold til den økonomiske forpligtelse og spørgsmålet om, hvorvidt beboerne fortsat ønsker at investere i caféen.

Lejerbo, som administrerer Brøndby Boligselskab, arbejder derfor på at revidere de eksisterende aftaler med henblik på at sikre større beboerdemokrati og mulighed for, at den enkelte afdeling selv kan tage stilling til, om man ønsker at bidrage til Café Perlen – og i hvilket omfang. Målet er at skabe nye, tidssvarende aftaler, hvor beboerne får reel indflydelse på, om deres afdeling fortsat skal bidrage til cafédriften eller blot ønsker adgang til selskabslokalet.

Når det juridiske grundlag er afklaret, vil de nye aftaler blive fremlagt på de respektive afdelingsmøder, hvor beboerne får mulighed for at tage stilling til Café Perlens fremtid.

Ny strategi og styrkelse af medarbejderstaben

Som følge af et politisk skifte i Brøndby Boligselskab har vi i afdelingen været nødsaget til at genoverveje vores strategi – særligt i forhold til vedligeholdelsesopgaver og brugen af eksterne leverandører som håndværkere, elektrikere og VVS’ere. Når en afdeling som vores, med 216 lejemål, sammenholdt med vores nærtliggende naboafdelinger, står over for store vedligeholdelsesudgifter, giver det god mening at overveje, om vi i højere grad kan løse opgaverne internt.

Det har derfor været et naturligt skridt at arbejde for opbygningen af en egen medarbejderstab, så vi kan reducere vores afhængighed af eksterne leverandører og dermed mindske de økonomiske belastninger, der hviler på afdelingen.

I tæt samarbejde med ejendomskontoret, organisationsbestyrelsen og administrationsselskabet er det i løbet af 2024 lykkedes at foretage en række vigtige ansættelser. Vi har nu tilknyttet både VVS'er, elektriker og tømrer, som alle er fagligt kompetente og en integreret del af Brøndby Boligselskabs organisation. Deres tilstedeværelse styrker vores mulighed for hurtig og effektiv opgaveløsning i afdelingerne.

Ejendomskontoret har gennem en længere periode været præget af underbemanding og et stort arbejdspres. De nye ansættelser har derfor ikke blot løftet kvaliteten af den daglige drift, men også givet medarbejderne bedre vilkår for at løse opgaverne tilfredsstillende. Det er en udvikling, der hele vejen har været bakket op af afdelingen, og som i sidste ende skaber både økonomisk og driftsmæssig værdi for beboerne.

Samtidig er der sket en fornyelse i den administrative ledelse, hvor en ny forretningsfører er tiltrådt for Brøndby Boligselskab og skal være med til at sætte en ny retning og styrke drift. Derudover er der kommet nye forvaltningskonsulenter til, som med deres nærhed til afdelingerne og faglige styrke skal være med til at løfte samarbejdet og den daglige drift. Det er en positiv tilføjelse, og vi byder alle de nye medarbejdere varmt velkommen.

Skimmelsvamp og forebyggende indsats

En af de faktorer, der har haft negativ indvirkning på afdelingens økonomi i 2024, er håndteringen af skimmelsvamp i enkelte boliger. I løbet af året har to lejemål været så hårdt ramt, at beboerne omgående måtte genhuses i andre boliger. Begge lejligheder krævede en gennemgribende totalrenovering, hvilket har medført væsentlige udgifter under posten for uforudsete vedligeholdelser.

Årsagerne til skimmelsvamp kan variere, men i flere tilfælde har fugtproblemer relateret til utætte vinduer spillet en væsentlig rolle. Som en del af en målrettet indsats blev der i 2024 igangsat et pilotprojekt, hvor tætningslister i udvalgte lejligheder blev udskiftet. Formålet var at forbedre indeklimaet, mindske risikoen for fugt og dermed forebygge skimmelvækst.

De foreløbige resultater har været lovende. Beboerne i de berørte lejligheder har oplevet forbedret komfort og indeklima, og projektet vurderes derfor som en succes. Det er dog vigtigt at understrege, at udskiftning af tætningslister ikke er en permanent løsning, hvor vinduerne er i kritisk stand – her vil egentlige udskiftninger være nødvendige.

Planen er at udvide indsatsen til flere lejemål i de kommende år med fokus på både forebyggelse og langsigtet vedligeholdelse. På den måde arbejder vi aktivt for at beskytte både beboernes trivsel og afdelingens økonomi.

For at understøtte denne indsats og skabe bedre økonomiske forudsætninger for afdelingen, har afdeling sammen med organisationen rettet henvendelse til Landsbyggefonden. I november samme år besøgte repræsentanter fra fonden Hallingparken 606 – samt andre afdelinger – hvor de blandt andet fik mulighed for at besigtige de lejemål, der har været ramt af skimmelsvamp. Formålet med besøget var at synliggøre problemets omfang og understøtte en proces, hvor der kan frigøres midler til bekæmpelse af skimmelsvamp. Målet er at sikre, at afdelingerne får adgang til de nødvendige ressourcer til at håndtere problemerne effektivt og ansvarligt.

HP4-projektet – status og fremdrift

Der arbejdes intensivt på flere niveauer for at sikre fremdrift i HP4-projektet. Både Lejerbo, Brøndby Boligselskab og det nedsatte byggeudvalg er løbende involveret i processen med henblik på at skubbe projektet fremad. Det er vigtigt at understrege, at HP4 er en del af en kommunalt forankret byfornyelsesindsats og derfor ikke udelukkende styres af afdelingen. Projektet er underlagt en række eksterne rammer og politiske processer, herunder udbudsrunder, myndighedsgodkendelser samt koordinering mellem rådgivere og entreprenører, hvilket naturligt medfører en kompleks og langstrakt projektfase.

På nuværende tidspunkt afventer vi fortsat, at rådgivervirksomheden Sweco leverer et gennemarbejdet og kvalificeret projektmateriale, der lever op til de forventninger og krav, som stilles til både kvalitet og fremtidig driftssikkerhed. Samtidig er der bestilt en særskilt beboerorientering, som udelukkende omhandler HP4 og den forestående renovering af højhusene. Formålet er at sikre, at beboerne holdes løbende informeret om projektets status og betydning for afdelingen.

Sagen behandles i øjeblikket på organisationsniveau, og vi forventer, at der i nær fremtid kan gives mere konkret information om, hvor vores afdeling står i forhold til det videre forløb.

Det skal desuden bemærkes, at eventuelle yderligere forsinkelser i HP4-projektet har direkte konsekvenser for den planlagte renovering af lavhusene, som er en integreret del af helhedsplanen. Afdelingen er således i høj grad afhængig af, at HP4-projektet påbegyndes snarest muligt, så den samlede renoveringsstrategi kan realiseres i rette tid og rækkefølge.

Nyt parkeringsselskab og digitalisering af parkeringsadministrationen

Som oplyst på afdelingsmødet i 2024, har vi sammen med administrationen besluttet at skifte til et nyt parkeringsselskab. Baggrunden har været uregelmæssigheder i de eksisterende parkeringsforhold, blandt andet misbrug af gæstekort, manglende håndhævelse af regler og unødvendigt administrativt arbejde på ejendomskontoret.

For at løse disse udfordringer har vi valgt en leverandør, der tilbyder en fuldt digitaliseret løsning. Den nye løsning fjerner det manuelle arbejde fra ejendomskontoret og giver samtidig adgang til data, som kan bruges til at forbedre parkeringsreglerne fremadrettet.

Overgangen fra fysisk til digital administration har naturligt medført mindre opstartsudfordringer, men processen er hurtigt ved at stabilisere sig.

Skiftet har allerede skabt klare forbedringer:

- Misbrug af gæstekort er stoppet.
- Adgangen er nu begrænset til beboere med digital registrering, hvor licenser automatisk fornyes hver måned.
- Uvedkommende biler fra andre afdelinger er fjernet.

Den digitale tilgang gør administrationen enklere, øger sikkerheden og sikrer en bedre fordeling af parkeringspladser til glæde for afdelingens beboere.

Fællesskab og fremtid

2024 har været et år med både udfordringer og fremskridt – men også med smil og stærkt fællesskab. Vi har afholdt to vellykkede gårdfester, en stemningsfuld eid-fest og en festlig høstfest, hvor vi samtidig fejrede Hallingparkens 50-års jubilæum sammen med beboerne, borgmesteren, og repræsentanter fra både ejendomskontoret og administrationen. Året blev rundet af med et hyggeligt julearrangement, der satte et varmt punktum på et aktivt år – og som endnu engang viste, hvor meget liv og glæde, der er i vores afdeling.

Jeg vil gerne rette en særlig tak til afdelingsbestyrelsen, som hver især løfter opgaven med stort engagement og ansvar – både i det synlige og i det bagvedliggende arbejde. En stor tak går også til ejendomskontoret, som vi til tider stiller lidt rigeligt høje krav til, men som altid står klar til at hjælpe og få tingene til at fungere. Og ikke mindst en varm hilsen til vores gårdmænd – dem vi møder i regn, sol og sne, og som altid får et nik eller et "godmorgen" med på vejen.

Tak til organisationsbestyrelsen for at holde det store overblik og sikre, at vi alle bevæger os i den rigtige retning. Og selvfølgelig en særlig tak til administrationen fra Lejerbo – med både juridisk bistand, vejledning, sparring og ikke mindst tålmodighed – som altid står klar i kulissen, når vi har brug for støtte.

Sidst men absolut ikke mindst – tak til jer beboere. For jeres deltagelse, jeres idéer, jeres tålmodighed og ikke mindst jeres hverdag, der gør Hallingparken til et levende, mangfoldigt og engageret sted at bo.

Vi ser frem til et nyt år med nye projekter,etablering af flere parkeringspladser, styrkelse af afdelingens økonomi og mere målrettet vedligeholdelse. Sammen skal vi fortsætte med at løfte Hallingparken – trin for trin, dag for dag.

Tak for året der gik – og på gensyn i det næste!

Med venlig hilsen,
Muhammad Bangash
Afdelingsformand 606

Overblik over udførte arbejder i 2024

Her følger en oversigt over de større vedligeholdelses- og forbedringsopgaver, der er blevet gennemført i løbet af 2024:

- Etablering af nyt rum til ladcykler.
- Ny port opsat i den aflåste parkeringskælder.
- Udvendig belysning udskiftet til energibesparende LED – herunder opsætning af NYX-lamper og demontering af gamle lamper på pergolaerne.
- Belysningen i foyeren tilpasset, så den ikke længere brænder i dagtimerne.
- Skotlamper udskiftet til LED for bedre energiforbrug og vedligeholdelse.
- Flugtvejsbelysning installeret på bagtrapperne i henhold til gældende lovkrav.
- Udskiftning af dele af køkkenstammen i HP2.
- Flere varmtvandsventiler udskiftet for at sikre bedre vandflow og temperaturstabilitet.
- Udskiftning af flere ventilationsanlæg på taget.

Afdeling 607 - Hallingparken ulige

Beretning for 2024 fra afdelingsbestyrelsen i 607 Hallingparken (ulige)

Kære beboere

I denne beretning vil vi gennemgå de vigtigste aktiviteter, initiativer og resultater, som vi har opnået i løbet af 2024. Vi vil også se fremad og dele vores planer for det kommende år med jer.

Sommerfest
Vores afholdte sommerfest var en stor succes med hele 120 deltagere. Vi havde arrangeret en række aktiviteter, herunder hoppeborg, slush ice, soft ice, candyfloss og mad. Stemningen var fantastisk og folk hyggede sig og snakkede sammen på kryds og tværs, hvilket styrkede fællesskabet i vores afdeling.

Forberedelserne til sommerfesten krævede en stor indsats, og vi vil derfor gerne opfordre flere frivillige til at hjælp med næste arrangement. Jeres hjælp vil være uvurderlig og vil sikre, at vi kan fortsætte med at skabe gode oplevelser til stor glæde for alle beboere.

Vores flagstang
Vi er glade over, at vores ny flagstang er sat op. Desværre er vores flag forsvundet. Vi arbejder på at finde en løsning, så vi snart kan få flaget hejset igen.

Boldbane
Vi har ombygget vores boldbane til 6 nye parkeringspladser for at imødekomme stigende behov for parkering i vores afdeling. Der mangler nu blot tydelig markering af parkeringsbåsene – dette arbejder vi på at få løst hurtigst muligt.

Café Perlen
Café Perlen åbnede op igen. Det har desværre været svært at rekruttere en medarbejder mere udover Bettina, selvom det har været forsøgt af flere omgange. Desværre måtte Café Perlen lukke ned i december måned grundet langtidssygdom. Men nu er vi heldigvis langsomt ved at åbne op igen efter at vi endelig har fået ansat en medarbejder yderligere. Han hedder Marc og har bl.a. arbejdet i caféen i Brønden.

Motionsklubben
Der har været en del spørgsmål til motionsklubbens drift, og bestyrelsen har ønsket motionsklubben lukket midlertidigt. Dette er ikke sket, da tilsynet i Brøndby Kommune kræver, at motionsklubben holdes åben.

Grundet travlhed i administrationen er opgaven sendt til en advokat Henrik Dreyer, der har til opgave at kigge alt foreliggende materiale igennem og udarbejde et nyt sæt vedtægter og en samarbejdsaftale til godkendelse. Der har på nuværende tidspunkt været indledende møder med den tidligere formand i afd. 607 samt motionsklubbens bestyrelse, og der foreligger nu et udkast til nye vedtægter samt samarbejdsaftale. Inden for kort tid vil advokaten indkalde til et nyt samlet møde med henblik på at få det endeligt på plads.

Medarbejderstaben
Ejendomskontoret har i længere tid været præget af underbemanding og stort arbejdspres. Nye ansættelser har derfor ikke kun forbedret kvaliteten af den daglige drift, men også givet medarbejderne bedre vilkår for at løse opgaverne tilfredsstillende. Denne udvikling har hele tiden været støttet af afdelingen og skaber i sidste ende både økonomisk og driftsmæssig værdi for beboerne.

Samtidig er der sket en fornyelse i den administrative ledelse, hvor en ny forretningsfører er tiltrådt for Brøndby Boligselskab og skal være med til at sætte en ny retning og styrke driften. Derudover er der kommet et nyt hold til, herunder en sekretær, 2 forvaltningskonsulenter og en flexjobber, som arbejder med råderet. Der arbejdes målrettet på at forbedre beboerservicen og kvaliteten i hele boligselskabet.

Tak for året der er gået – vi ser frem til et nyt år.

For informationer om vores afdeling samt referater fra vores møder i afdelingsbestyrelsen og tidligere afdelingsmøder, kan I besøg vores hjemmeside på www.bb607.dk. Her finder I en masse relevant information om vores afdeling.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen i 607 Hallingparken (ulige)

Afdeling 608 - Dyringparken

Beretning fra bestyrelsen i Dyringparken – 2024-25

Kære beboere

Vi ser tilbage på 2024 som et stille, men godt år for Dyringparken. Selvom det har været et år uden store omvæltninger, har vi fortsat arbejdet målrettet med at forbedre vores område og tage hånd om de udfordringer, vi står overfor.

Parkeringsudfordringer og nye initiativer
Parkeringssituationen har været en gennemgående udfordring, men vi er glade for at kunne meddele, at der i år er blevet anlagt 8 nye p-pladser. På det ekstraordinære afdelingsmøde blev det besluttet, at alle beboere nu må benytte el-pladserne om aftenen, når de ikke er i brug af el-biler. Dette håber vi kan afhjælpe presset på pladserne. Orientér jer på tavlerne for de specifikke pladser

Til dette års afdelingsmøde vil vi desuden foreslå, at der etableres yderligere p-pladser i området omkring den blå rutsjebane. Vi håber på jeres opbakning til dette initiativ.

Måger – en vedvarende udfordring
Mågeproblematikken er desværre stadig aktuel. Vi har i år ikke opnået myndighedstilladelse til at skyde måger eller destruere deres reder. I stedet har vi engageret en falkoner, som skal arbejde i området i 5 uger. Vi følger op med initiativer som skræmmefugle, lydkanoner m.v. i samarbejde med administrationen.

Vi opfordrer alle beboere til at hjælpe med at mindske problemet ved at skille sig korrekt af med affald, rydde op på fællesområder og undlade at fodre fugle. Sammen kan vi gøre en forskel.

Fodboldbane til børnene
Mange af jer har udtrykt ønske om en fodboldbane til vores børn, og det er en prioritet for bestyrelsen. Vi har udarbejdet et forslag, som vil blive fremlagt på dette års afdelingsmøde. Vi håber på jeres støtte, så vi kan realisere projektet og skabe et sted, hvor børn og unge kan samles.

Fokus på bygningernes tilstand
Vores bygninger viser tegn på alderdom med problemer som gamle, utætte rør og dårlige vinduer. Dette er områder, der kræver løbende vedligeholdelse og investeringer. Bestyrelsen arbejder tæt sammen med driften for at kortlægge udfordringerne og finde holdbare løsninger, der kan sikre vores boligers kvalitet og økonomi på lang sigt.

En fælles indsats for fremtiden
Bestyrelsen har fortsat fokus på at styrke Dyringparkens økonomi og ruste os til fremtiden. Det kræver både langsigtet planlægning og en fælles indsats fra os alle som beboere.

Vi ser frem til at dele flere af vores idéer og høre jeres forslag til afdelingsmødet. Tak for jeres engagement og støtte i 2024.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen i Dyringparken

Afdeling 609 - Bøgelunden

BB Afd. 609 beretning 24/25

I 2024 mistede vi tre naboer lad os mindes dem

Henry
Kirsten
Reinhardt

Ære være deres minde

Arbejde som er udført i 2024
I februar 2024 kom der meget sne / regn, hvilket medførte, at vores flisegange begyndte at flyde og rejse sig. Dette skyldtes, at fliserne er lagt i strandsand. Det var meget voldsomt og gjorde, at det næsten var umuligt for kørestole, rollatorer og dårligt gående beboerne at komme ud. Først i august/september blev det rettet med økonomisk hjælp fra OB. Tak til dem.

Vores hække:
Da vores hække til stadighed visner, blev der igen i år udskiftet et stort antal planter, men desværre kunne det heller ikke denne gang lykkes det at forøge antallet af levende planter.

Der har ikke været gennemgang af afdeling 609 i 2024, kun syn på sand/fliser.

Parkering:
I november mente afd. 606, at vores P-plads var deres. Et medlem af deres bestyrelse var endog meget ophidset, og da jeg forespurgte ham om hvorfor vi i afd. 609 ikke var inddraget, var svaret : DET ER MIG DER HAR LAVET DET OG DET KOMMER IKKE JER VED, DA DET ER MIN PLADS OG JEG GØR MED DEN, HVAD DER PASSER MIG. Dette blev den 14. november råbt ud i min telefon, samtidig råbte han " DU SKAL LYTTE TIL MIG". Dette råbte han gentagne gange. I den følgende tid blev han ved med at konfrontere mig med hans meninger pr. telefon (meget højrysttet). Først da vi kontaktede B.komune. og fik et matrikkel kort forstod han sagen, men det gjorde det ikke bedre, han ringede kl 23 og skældte ud HVORFOR HAR I KONTAKTET KOMMUNEN? og truede mig med at jeg aldrig skulle kontakte HAM, så højt at, uden medhør, kunne alle klart kunne høre hvad han råbte. Denne form for chikane forsatte til ind i Januar 2025 og var meget stressende for mig og min hustru.

Velkommen til:
Mustafa og Zylfij Vitija
Ismet Agis
Vvi Frisch

Vi håber ilfalder godt til i Bøgelund.

Pga. sygdom i Perlen var det desværre ikke muligt at holde en afdelings julefrokost i 2024, men vi kommer stærkt tilbage i 2025.

Talsmand Afd. 609 Bøgelund
Leif Henriksen
2660 Brøndby Strand

Afdeling 921 - Rolands Have

Årsberetning 2024 for afd. 921 Rolands Have

Udearealer
Indhegnet storskraldsområde ved affaldsgården ved blok D er blevet færdig.

Inde arealer
Der blev skiftet filter i Genveks anlægget i alle lejlighederne den 15.-16. april 2024. Der blev ved samme lejlighed smurt vinduer i hele lejligheden - dette blev udført af ejendomskontoret.

Der blev udført lovpligtig service på alle Genveks anlæggende den 23.-25. oktober 2024. Dette blev udført af firma udefra.

Der har været 6 fraflytninger i afdelingen i 2024. Der er ved den lejlighed skiftet gulve i stuen i de 3 af lejlighederne.

Arrangementer i fælleshuset
Afdelingsmødet blev afholdt den 13. maj 2024.

Der er i 2024 blevet afholdt sommerkomsammen, et grillarrangement i fælleshuset den 20. juni 2024 - en hyggelig sammenkomst, hvor lejere fra 14 lejemål kunne hygge sig og få hilst på hinanden. En rigtig god dag.

Den 12. december 2024 var der Julearrangement i fælleshuset, hvor der blev serveret en let juleanretning. Det blev en rigtig hyggelig dag, hvor 13 lejemål deltog.

Venlig hilsen
Michael Bengtsson
Social vicevært
Afdeling 921 Rolands Have