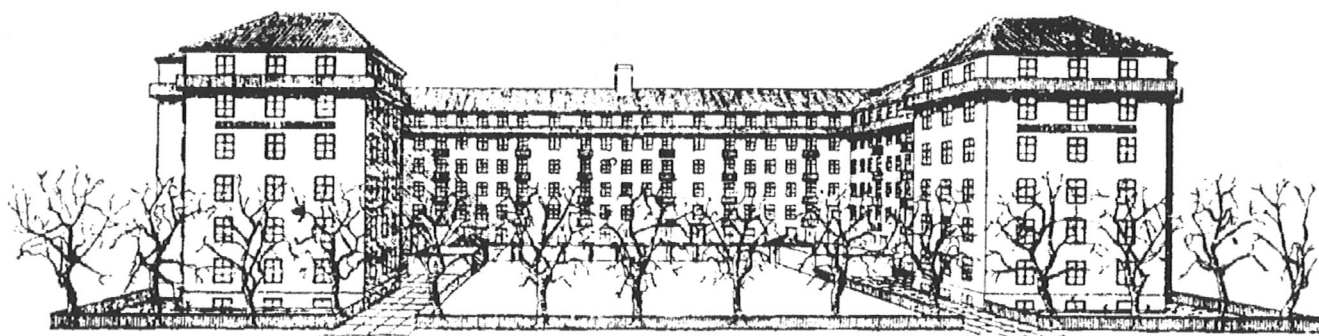


SAMRÅDETS BOLIGSELSKAB

SAMRÅDETS BOLIGFOND

Kobbelvænget 74, 2700 Brønshøj - Tlf. 33 11 26 76 - Kontortid: Mandag-onsdag kl. 10-12

www.sbs-dls.dk - e-mail: sbs@sbs-dls.dk



Bestyrelsens beretning for 2022

Aktivitet:

Samrådets Boligselskab har i henhold til vedtægterne til formål at opføre, erhverve og drive ejendomme med henblik på at udleje boliger til selskabets medlemmer, til enker og enkemænd efter medlemmer samt til børn af denne personkreds. Udlejningen finder sted efter regler, der med udgangspunkt i vedtægternes bestemmelser er fastsat af bestyrelsen.

Selskabet ejer pr. udgangen af 2022 6 ejendomme med i alt 257 boliglejemål, der fordeler sig således:

Ejendom nr. 101 Vinkelager 58-68	46
Ejendom nr. 102 Amagerfælledvej 18-30	84
Ejendom nr. 105 Frøbels Allé 2-6, Ewaldsensvej 4-6	50
Ejendom nr. 106 Dalgas Boulevard 81-85, Ewaldsensvej 2	40
Ejendom nr. 109 Mokkavej 15	23
Ejendom nr. 110 Kirkevej 9 C-S	14
I alt	257

Boligarealet for samtlige ejendomme udgør i alt 22.329 m².

Endvidere udlejer selskabet 1 erhvervslejemål i ejendom 101.

Lejlighederne på Kirkevej 9 blev erhvervet pr. 1. juni 2019 med senere tilkøb af 2 lejligheder. Ejendommen indeholder i alt 17 lejligheder, hvoraf de 14 ejes af Samrådets Boligselskab og 2 ejes af Dronning Louises Stiftelse.

Økonomisk udvikling:

Driften i 2022 har udviklet sig inden for rammerne af det forventede. Årets resultat er et underskud på t.kr. 52.779 efter skat, hvilket skyldes værdiregulering på investeringsejendomme med t.kr. 57.818. Årets resultat t.kr. 6.494 for selve udlejningsdelen anses som tilfredsstillende.

I 2021 udviste regnskabet et overskud før skat på t.kr. 83.136 og et overskud efter skat på t.kr. 64.951, idet det var påvirket af ændret regnskabspraksis.

Selskabets egenkapital udgør kr. 340.558.776 pr. 31.12.2022 mod kr. 393.338.011 pr. 31.12.2021.

Pr. 31.12.2022 var saldoen på selskabets kassekredit i Nykredit kr. 3.801.762 mod kr. -589.429 pr. 31.12.2021. Den negative saldo i 2021 skyldtes primært deponering af midler til køb af endnu en lejlighed på Kirkevej i 2022.

Bestyrelsen besluttede med virkning fra 2001, at kr. 2.500 af indmeldelsesgebyret skulle henlægges til fremtidig ejendomsanskaffelse. Denne beslutning er videreført i 2022, hvor indmeldelsesgebyret fortsat udgør kr. 5.000. Byggefondens saldo udgør ved årets udgang kr. 357.500 mod kr. 275.000 pr. 31.12.2021.

Administrationen:

Personalet er uændret i administrationen og på ejendommene.

Ejendommene:

a) Vedligeholdelse

Vedligeholdelsen af selskabets ejendomme i 2022 har fortsat omfattet udskiftning af stigestreng og faldstammer samt udskiftning af asbestrør på Amagerfælledvej. Vinkelager og Kirkevej har derudover fået udført facadearbejder og Amagerfælledvej malet opgange og døre. Ejendommene på Frederiksberg har fået istandsat trapper og på Dalgas Boulevard er sætningsrevner blevet udbedret mod nabo-ejendommen.

Den samlede udgift til vedligeholdelse af selskabets ejendomme har i 2022 været ca. 3.400.000 kr., hvilket svarer til 97% af budgetrammen.

Generelt er selskabets ejendomme i en tilfredsstillende vedligeholdelsesstand, hvilket som minimum tilstræbes fastholdt.

b) Forbedringer

Der er lavet individuelle forbedringsarbejder i 6 tilfælde omhandlende køkken, bad, el og brystninger. 5 af forbedringerne er betalt af lejerne med en 10 års aftale, jf. LL § 145.

På Vinkelager er 70% af samtlige lejlighedsdøre udskiftet med sikkerhedsdøre efter ønske fra lejerne.

c) Større forbedringsprojekter:

Der forestår ikke umiddelbart nogle større forbedringsprojekter.

d) Eventuelle fremtidige større arbejder

Indenfor de kommende 3 års tid forventes de sidste større udskiftninger af gamle stigestreng og faldstammer at ske på Amagerfælledvej som den sidste ejendom, jf. 10 års budgetterne. Derefter afventer asfaltarbejder. På Vinkelager og Dalgas Boulevard er der i de kommende år afsat midler til renovering af trappeopgange. Kirkevej afventer maling af vinduer, døre og stålværn inden for en 3 årig periode. De udarbejdede 10 års prognoser viser en samlet fornuftig økonomi på ejendommene.

I forbindelse med udskiftning og renovering af større anlæg, herunder varmeanlæg og elforsyning bestræber Samrådets Boligselskab sig på at have øje for den grønne omstilling. Således skiftes der løbende til LED pærer og med automatik, så der kun tændes, hvor der er aktivitet på fællesarealer.

Ved en lejers overtagelse af en lejlighed udleveres klimakort, så beboeren kan være opmærksom på, at lejemålet holdes tilpas ventileret og varmt, så skimmeldannelse undgås. På udsatte områder opsættes fugtmålere.

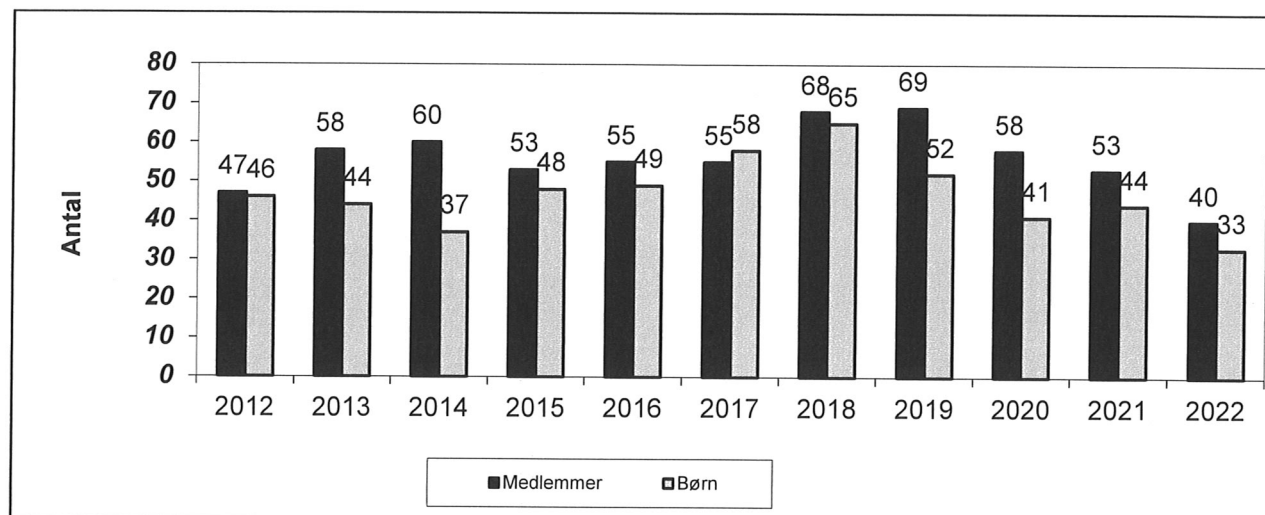
Medlemmer:

Medlemstilgangen i 2022 blev på 34 nye medlemmer mod 52 i 2021.

Nedenstående opgørelse viser medlemstilgangen i 2021 og 2022 opdelt efter henholdsvis organisationsmæssig tilknytning og geografi:

<u>Organisationsopdelt</u>	Antal 2021	Antal 2022
Den danske Præsteforening (DdP)	21	9
Hovedorganisationen af Officerer (HOD)	17	14
Danmarks Jurist- og Økonomforbund (DJØF)	4	3
Gymnasieskolernes Lærerforening (GL)	0	2
Dansk Magisterforening (DM)	5	4
Jordbrugsakademikerne (JA)	0	0
Dansk Psykolog Forening (DP)	0	0
Andre organisationer	5	2
Medlemstilgang i alt	52	34

<u>Geografisk</u>	Postnr.	Antal 2021	Antal 2022
Sjælland, Lolland-Falster, Bornholm	0800-4990	48	28
Fyn, Langeland	5000-5985	2	0
Jylland	6000-9990	0	5
Udlandet		2	1
I alt		52	34

Modtagne ansøgninger om lejlighed 2012-2022:**Udlejninger:**

Der har i årets løb i alt været 19 udlejninger af lejligheder.
I 2021 blev der udlejet 30 lejligheder.

Udlejningerne har i 2022 omfattet følgende lejlighedstyper:

1-2	værelser	7	stk.
2½-3	-	8	-
3½-4½	-	4	-
Erhverv		0	-
I alt		19	stk.

Fordelingen af lejligheder:

Fordelingen af lejligheder efter **organisationsmæssig tilknytning m.v.** de seneste 3 år:

	2020	2021	2022
Medlemmer			
Den danske Præsteforening (DdP)	90	89	94
Hovedorganisationen af Officerer (HOD)	55	58	55
Danmarks Jurist- og Økonomforbund (DJØF)	13	13	13
Gymnasieskolernes Lærerforening (GL)	8	8	7
Jordbrugsakademikerne (JA)	1	1	1
Andre organisationer	28	36	35
Medlemmer i alt	195	205	205
Medlemmers børn og børnebørn i alt	24	18	18
Ikke medlemmer i alt	37	33	34
Total	256	256	257

Fordelingen af udlejede lejligheder i de enkelte ejendomme efter organisationsmæssig tilknytning m.v. pr. 31.12.2022:

Ejendom nr. *)	DdP	HOD	DJØF	GL	Andre	Medlemmer i alt	Ikke medlemmer	Børn/ børnebørn	Total ejd.
101	18	14	1	0	7	40	0	6	46
102	41	16	3	6	11	77	3	4	84
105	14	11	5	1	11	42	2	6	50
106	21	10	3	0	3	37	3	0	40
109	0	2	1	0	1	4	18	1	23
110	0	2	0	0	3	5	8	1	14
Total SBS	94	55	13	7	36	205	34	18	257

*) Se side 1 vedr. beliggenhed

Begivenheder efter regnskabsårets udløb:

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Pr. 1. april 2023 har Samrådet købt en ejendom beliggende i Lyngby, Ulrikkenborg Plads 11 m.fl. med 30 beboelseslejemål og 1 erhverv.

Bestyrelse og personale:

Generalmajor Jan Norgaard, formand
 Funktionsleder Dennis Enghave, næstformand
 Sognepræst Per Bucholdt Andreasen
 Rektor Kirsten Danving
 Politidirektør Jørgen Meyer

Generalmajor Jan Norgaard er tillige bestyrelsesformand og Dennis Enghave næstformand i Dronning Louises Stiftelse og i E/F Hyldehaven.

Selskabets **administration**, der er fælles med Dronning Louises Stiftelse, havde i beretningsårets løb følgende sammensætning:

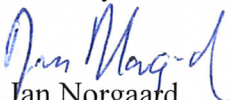
Trine Degenkov Andersen, administrator
 Jette Nielsen, administrationsmedarbejder
 Kim Rasmussen, inspektør

Ejendommene varetages i det daglige af:

Allan Andersen – Vinkelager og Kirkevej
 Peter Johansen – Amagerfælledvej
 Brian Nielsen – Frederiksberg
 Kim Rasmussen - Møkkavej

Brønshøj, den 3. maj 2023

For bestyrelsen


 Jan Norgaard
 Bestyrelsesformand