

BERETNING

2021

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2021	2
Organisationsbestyrelsen	2
FA09 - Forretningsførelsen	5
Årsregnskaber 2021	7
Boligorganisationens regnskab 2021	7
Boligafdelingernes regnskaber 2021	7
Arbejdskapital	10
Dispositionsfond prognose	10
Trækningsret prognose	10
Overordnet konklusion	11
Økonomistyring	12
Ledelsesinformation	12
Finansiell styring	12
Forrentning af investerede midler 2021	12
Likviditetsstyring	13
Kapacitetsstyring	13

Bestyrelsens beretning 2021

Organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsens sammensætning

Efter den ordinære generalforsamling i maj 2021 består bestyrelsen af: Formand Palle Christensen, næstformand Jette Wagner, Jette Weise, Anni Nielsen og Joan Kragh. Derudover er Mick Noren og Finn Møller valgt som suppleanter. Medarbejderne har ikke valgt en medarbejderrepræsentant.

Formandskabet består herefter af Palle Christensen, Jette Wagner og forretningsfører Lars Nørgaard, på vegne af FA09's administrerende direktør, Kasper Nørballe.

Arbejdsfordeling

I en Almen boligforening som HvidovreBo er generalforsamlingen den øverste myndighed. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse, der har det overordnede ansvar. I HvidovreBo har generalforsamlingen besluttet, at FA09 skal stå for administration og drift af vores organisation.

Det betyder, at selvom det er organisationsbestyrelsen der har ansvaret, er det FA09 der står for administrationen. Det er FA09, der sammen med afdelingerne, repræsenteret af afdelingsbestyrelserne, skal vælge og prioritere opgaverne i afdelingerne, og det er FA09, der sammen med HvidovreBos medarbejdere skal løse opgaverne.

I HvidovreBos afdelinger sidder der afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der lægger et stort frivilligt arbejde i at få afdelingerne til at fungere i samarbejde med medarbejderne og FA09.

Brand på Vojensvej

I april 2022 blev det endelig tid til, at lejlighederne på Vojensvej 18 blev indflytningsklar efter branden i november 2020. Det der udestår er, at administrationen og bestyrelsen skal sikre, at alt det der kan læres af processen, bliver lært og husket, så den viden er til rådighed, hvis HvidovreBo eller andre organisationer, der administreres af FA09, skulle komme ud for noget lignende.

Fælles drift

HvidovreBos fælles driftsorganisation er endeligt blevet klart defineret. Afdelingsbestyrelserne nikkede til ideen på et fællesmøde den 27. oktober 2021 og organisationsbestyrelsen samt det nye driftsudvalg arbejder på, at fællesdriften får sit eget regnskab fra 2023.

Fremadrettet skal driftschefen og afdelingerne lave en serviceaftale, der beskriver det arbejde, der skal udføres i afdelingen. Det er her afdelingerne skal beslutte hvor ofte der skal klippes hæk, hvor tit bedene skal renses for ukrudt og om der skal gøres rent omkring skraldespandene en gang om ugen eller tre gange om dagen. Serviceaftalerne resulterer i et årligt timeforbrug for hver enkelt afdeling. Timeforbruget bruges til at fastsætte, hvor stor en del af den fælles driftsudgift, afdelingerne skal dække, både til personale, maskiner og faciliteter.

Fællesdriften ligger i et driftsudvalg under organisationsbestyrelsen. Driftsudvalget skal lave investeringsplaner og budgetter, der skal godkendes af organisationsbestyrelsen. Det bliver altså organisationsbestyrelsen, der i sidste ende får ansvaret for fællesdrift økonomien, og regningen bliver fordelt på afdelingerne efter serviceaftalerne.

Det bliver stadig driftschefen fra FA09, der styrer den fælles drift. Det er driftschefen, der har ansvaret for personalet og det er driftschefen, der har ansvaret for, at de rigtige maskiner og faciliteter er til rådighed, indenfor det budget der er godkendt af organisationsbestyrelsen.

Cafe møder – HvidovreBo bladet

HvidovreBo er én almen boligforening. Vi består af 9 afdelinger, samlet i 1 organisation. Selvom de 9 afdelinger har selvstændige økonomier, er der stadig mange fordele ved at være fælles, og ved at beboere og bestyrelser taler med hinanden på tværs af afdelingerne. Det skal vi benytte os af. Vi har haft mange gode intentioner om samarbejde i HvidovreBo og vi kom godt i gang med Cafe møder, men det blev taklet af Covid-19. Cafe møderne er ikke droppet, og vi håber, at vi kan komme i gang igen i løbet af 2022. I april 2022 lancerede vi et Beboerblad, hvor vi kan læse hvad der sker rundt om i HvidovreBo. Vi håber, at bladet bliver godt modtaget og at vi kan få en bedre fællesskabsfølelse.

Udefrakommende udgifter

I afdelingernes regnskaber fra 2021 kan vi se, at udgifterne til renovation og vand er steget kraftigt og vi kan se, at regningerne til gas stiger eksplosivt. Regningerne til vand og renovation er regninger, vi som beboere har stor indflydelse på. Det er os, der vælger hvor meget vand vi bruger i hver enkelt lejlighed og det er os, der vælger hvor meget affald der skal køres væk og hvor godt affaldet bliver sorteret. Det har en betydning hvad vi gør, og vi kan jo lige så godt starte med os selv, i stedet for at vente på at de andre skal gøre noget.

I FA09 er man i gang med at ansætte en energirådgiver, der kan hjælpe vores driftschef med at finde rundt i den jungle energioptimeringer, tilskudsordninger samt love og regler, allerede har udviklet sig til. Det bliver helt sikkert ikke nemmere. Al erfaring viser, at når der laves hurtige politiske løsninger, bliver det noget rod, der er næsten umuligt at navigere i. Vores samarbejde i FA09, betyder at vi i fællesskab kan ansætte en energirådgiver, der kan rådgive driftscheferne, så vi får de bedste løsninger. Vi har tre afdelinger, der bliver opvarmet med naturgas. Der er ingen tvivl om, at det ikke er langtidsholdbart og vi skal finde på alternative løsninger. Det er en af de opgaver vi i Organisationsbestyrelsen skal prioritere i den kommende periode.

Til sidst

Igen i år, skal der lyde en tak til medarbejderne, til afdelingsbestyrelserne og til FA09 for samarbejdet i det forløbne år. Vi håber, at den fælles drift vil gøre det nemmere at gennemskue, hvem der har hvilke opgaver, og hvad vi som beboere skal forvente.

På organisationsbestyrelsens vegne

Palle Christensen
formand

FA09 - Forretningsførelsen

Ifølge HvidovreBos administrationsaftale med FA09 er den administrative opgavevaretagelse samt den daglige ledelse og drift i boligafdelingerne uddelegeret til FA09. Det betyder i praksis, at store dele af forretningsførelsen i 2021 blev varetaget af FA09 i samarbejde med både organisations- og afdelingsbestyrelserne.

Strategi og ledelsesinformation

De overordnede rammer for FA09 fastsættes i strategiske handleplaner, der årligt godkendes af FA09's bestyrelse.

I 2020 er der i FA09 arbejdet videre med de strategiske handleplaner i strategi 2020. I de godkendte handleplaner indgår initiativer, der både skal udvikle og understøtte administrationens og boligorganisationernes overordnede formål og målsætninger. I december 2020 godkendte FA09's bestyrelse administrationens ledelsesrapport og de mål der var opnået.

Uddrag fra FA09s Ledelsesrapport 2021

2021 var året, hvor den nye Strategi 2025 skulle implementeres. De strategiske indsatser og målsætninger skulle forankres i organisationen og de første handleplaner skulle igangsættes.

De tre strategiske indsatser og tilhørende målsætninger er:

Bæredygtig udvikling

- Bæredygtig organisation og ledelse
- Bæredygtig udvikling i boligorganisationer og afdelinger

Digitalisering

- Digitalisering i FA09 og på ejendomskontorerne
- Digital transformation – nye services til beboerne og beboerdemokratiet

Kommunikation

- Den interne kommunikative indsats i FA09 og på ejendomskontorerne
- Den eksterne kommunikative indsats til beboerdemokratiet og samarbejdspartnere

Strategi 2025 skal sikre den langsigtede værdiskabelse for FA09 og medlemsorganisationerne. FA09's evne til at kommunikere og udnytte de digitale muligheder vil være i fokus og have betydning for organisationens fremtidige bæredygtighed.

Arbejdet med effektivisering vil fortsat være centralt med udgangspunkt i de fastlagte effektiviseringsmål frem mod 2026. Med den nye Strategi 2025 vil fokus være rettet mod optimering, samtidig med, at vi vil være en aktiv medspiller i den bæredygtige udvikling.

De tre overordnede mål for FA09 er:

- høj beboer- og bestyrelsestilfredshed
- et konkurrencedygtigt administrationshonorar
- høj medarbejdertilfredshed

Det er disse tre mål, der sigtes efter i både det daglige arbejde og i de strategiske indsatser.

Under Strategi 2020 blev der gennemført en beboer- og bestyrelsestilfredshedsundersøgelse i 2017. Denne vil blive gentaget under den nye strategi i en revideret udgave, som er tilpasset den nye strategi. På samme måde vil medarbejdertilfredsheden blive målt, når medarbejderne i både administrationen og i boligorganisationerne igen får mulighed for at besvare en medarbejdertilfredsundersøgelse (MTU) i slutningen af 2022. På baggrund af arbejdet med MTU 2020 er det fastlagte mål for FA09 og boligorganisationerne at arbejdsglæden højnes fra det samlede indeks 79 til 80.

Resume af ledelsesrapporten kan læses i referat fra FA09's bestyrelsesmøde den 8. december 2021.

For yderligere information om FA09 henvises til Strategi 2025 og FA09's årsberetning, der begge kan læses på FA09's hjemmeside www.fa09.dk

Årsregnskaber 2021

Boligorganisationens regnskab 2021

Regnskabet udviser et overskud på kr. 105.936. Overskuddet stammer primært fra:

- 501 Bestyrelsesvederlag – det er kun formanden der modtager vederlag, resten af bestyrelsen modtager telefonpenge og kontorhold
- 502 Mødeudgifter – mindre aktivitet på grund af Corona
- 511 personaleudgifter – nulstilling af langsigtede feriepengeforpligtelse 2019.
- 512 Forretningsførelse - tilbagebetaling af overskud fra FA09
- 532 Renteudgifter – negativ forrentning, overskuddet modsvares til dels af renteudgifter.

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 6.933.187,84

Boligafdelingernes regnskaber 2021

Afdeling 1

Regnskabet udviser et underskud på kr. 16.075, svarende til -0,94 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed at vandafgiften er budgetteret for lavt, renovationspriserne steget og negative renter af mellemregningen med HvidovreBo.

Dette opvejes delvist af, at der ikke skal henlægges til dispositionsfonden samt færre udgifter til almindelig vedligeholdelse, vaskeri og diverse udgifter.

Underskuddet er overført til opsamlet resultat, konto 407.

Ultimo 2021 udgør afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 1.718.393.

Det svarer til 1.071/m².

Afdeling 2

Regnskabet udviser et overskud på kr. 43.067, svarende til 0,66 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed at afdelingen ikke skal henlægges til dispositionsfonden, samt færre udgifter til løn. Dette modsvares dog af negative renter af mellemregningen med HvidovreBo.

Overskuddet er overført til opsamlet resultat, konto 407.

Ultimo 2021 udgør afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 3.544.375.

Det svarer til 570/m².

Afdeling 3

Regnskabet udviser et underskud på kr. 76.136, svarende til -2,19 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed at afdelingen har fået negative renter af mellemregningen med HvidovreBo. Derudover har der været stigende priser på vand og renovation. Dette opvejes dog delvis af at der ikke henlægges til dispositionsfonden.

Underskuddet er overført til opsamlet resultat, konto 407.

Ultimo 2021 udgør afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 3.890.840.

Det svarer til 1.198/m².

Afdeling 4

Regnskabet udviser et underskud på kr. 217.907, svarende til -3,02 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, flere udgifter til vand, øvrig renholdelse samt negative renter af mellemregningen med HvidovreBo. Dette modsvarer til dels af, at afdelingen ikke skal henlægge til dispositionsfonden.

Underskuddet er overført til opsamlet resultat, konto 407.

Ultimo 2021 udgør afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 5.116.680.

Det svarer til 689/m².

Afdeling 5

Regnskabet udviser et overskud på kr. 8.282, svarende til 0,39 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, færre udgifter til almindelig vedligeholdelse og løn. Dette modsvarer dog af flere udgifter til renovation og negative renter af mellemregningen med HvidovreBo.

Overskuddet er overført til opsamlet resultat, konto 407.

Ultimo 2021 udgør afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 1.091.811.

Det svarer til 556/m².

Afdeling 6

Regnskabet udviser et underskud på kr. 13.887, svarende til -0,07 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, at udgifterne til renovation er steget, som følge af kommunens investeringer i affaldshåndtering. Derudover har afdelingen fået negative renter af mellemregningen, og udgifterne til el er samlet set steget. El udgifterne er i år, dog opdelt på fælles el og el vedrørende vaskeriet. Merudgifterne opvejes til dels af, at afdelingen ikke skal indbetale til organisationens dispositionsfond. Derudover er der en besparelse på den del af lånet til helhedsplanen, som ikke er en del af den støttede sag.

Underskuddet er overført til opsamlet resultat, konto 407.

Ultimo 2021 udgør afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 20.689.930.

Det svarer til 1.082/m².

Afdeling 7

Regnskabet udviser et underskud på kr. 118.284, svarende til -1,00 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, flere udgifter til dagrenovation, vand og øvrige renholdelse. Derudover har afdelingen fået negative renter af mellemregningen med HvidovreBo. Dette modsvarer til dels af, at afdelingen ikke skal henlægge til dispositionsfonden.

Underskuddet er overført til opsamlet resultat, konto 407.

Ultimo 2021 udgør afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 3.232.657.

Det svarer til 257/m².

Afdeling 8

Regnskabet udviser et overskud på kr. 100.068, svarende til 1,67 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har en brandsag, hvilket har gjort at der har været væsentligt mindre forbrug til vand, el og udgifter til selskabslokale. Afdelingen har fået negative renter af mellemregningen med HvidovreBo, som medfører et lavere resultat end ellers.

Overskuddet er overført til opsamlet resultat, konto 407.

Ultimo 2021 udgør afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 2.906.852.

Det svarer til 599/m².

Afdeling 9

Regnskabet udviser et underskud på kr. 36.988, svarende til -1,32 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har fået negative renter af mellemregningen med HvidovreBo. Derudover har der været stigende priser på vand og renovation. Dette opvejes dog delvis af at der ikke henlægges til dispositionsfonden samt færre eludgifter.

Underskuddet er overført til opsamlet resultat, konto 407.

Ultimo 2021 udgør afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 1.502.354.

Det svarer til 781/m².

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør per 31. december 2021 kr. 6.933.187,84, hvoraf der er en disponibel del på kr. 6.857.037,84. Den bundne del udgør 76.150 kr.

Der er givet tilskud til rådgiverudgifter til afdeling 8, i forbindelse med brandsagen i alt kr. 485.337,00.

Dispositionsfond prognose

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 31. december 2021 kr. 5.579.632.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til tab ved fraflytning på i alt kr. 197.129,68.

Organisationsbestyrelsen modtager som led i god økonomistyring en årlig prognose for dispositionsfondens disponible andel 10 år frem.

Trækningsret prognose

Trækningsretten udgør kr. 18.840.813,10. Afdeling 6 har delvis fritagelse for indbetaling til trækningsretten.

Organisationsbestyrelsen modtager som led i god økonomistyring en årlig prognose for trækningsrettens disponible beløb 5 år frem.

Overordnet konklusion

I den beskrevne forretningsgang for budget og regnskab er der fastsat et mål om, at afdelingernes regnskaber højst afviger med 3% i forhold til det budgetterede, givet der ikke er nogle ekstraordinære forhold, som spiller ind.

Alle afdelinger overholder målet, men flere af afdelingerne har underskud som blandt andet skyldes de ekstraordinære store renteudgifter i afdelingerne, på grund af den negative afkast på de opsparede midler.

Økonomistyring

Som en del af egenkontrollen, men som en særlig forpligtelse, skal boligorganisationen etablere god økonomistyring. Økonomistyringen skal sikre et passende overblik over nedenstående områder.

Ledelsesinformation

Administrationen leverer løbende ledelsesinformation med nøgletal og risikovurdering inden for de væsentligste forretningsområder til organisations- og afdelingsbestyrelserne. Forretningsområderne dækker Udlejning, Økonomi, Drift, Byggeri og renovering samt Administration (ledelse og udvikling).

Organisationsbestyrelsen får tilsendt alle referater fra bestyrelsesmøder i FA09 og bliver løbende orienteret om alle væsentlige nyheder fra administrationen og beslutninger, der er truffet af FA09s bestyrelse.

Finansiell styring

Forrentning af investerede midler 2021

HvidovreBo har indgået kapitalforvaltningsaftaler med Nykredit og Danske Bank. Det har været et hårdt år at være obligationsejer i. Der har været negative afkast over hele linjen i 2021. Det negative afkast skyldes kursfaldet på obligationer. Hvis man ikke har brug for penge til eksempelvis vedligeholdelse, så betyder den lave kurs ikke så meget, da markedet forventer, at kurserne retter sig på sigt.

Afkastet på HvidovreBos investerede midler har i regnskabsåret været på ca.:

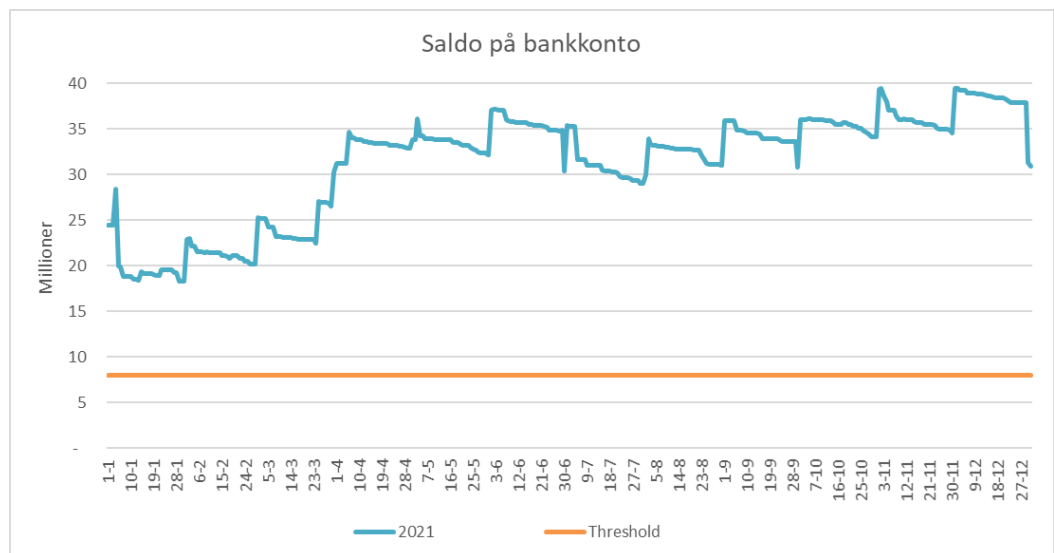
- -2,61% for Nykredit
- -2,87% for Danske Bank.

Det opnåede resultat ligger omkring middelfkastet, set i forhold til de markedsvilkår og muligheder der er for investeringer for almene boligorganisationer.

Selvom det stadig er målet at få positivt afkast, så må vi sande, at det er omskiftelige tider og der er en sandsynlighed for, at vi også i 2022 opnår et negativt afkast.

Likviditetsstyring

Nedenstående er en graf over likviditeten i regnskabsåret 2021. HvidovreBo's threshold (grænseværdi) er på 8 mio. kr.



I driftsbanken betales der negative renter for indeståender over og under threshold.

I 2021 har det negative afkast på obligationer gennem hele året været større end de negative renter på driftsbanken, hvorfor der ikke er flyttet noget likviditet fra driftsbank til obligationer.

Dog ser administrationen løbende på, om der er mulighed for og om det er hensigtsmæssigt at anbringe flere af organisationens likvide midler i obligationer eller udlåne likviditet til byggesager.

Dette kræver en analyse af afdelingernes behov for at trække på deres henlæggelser over de næste år og hvilke større sager der er eller påtænkes udført i afdelingerne.

I 2022 har Danske Bank afskaffet thresholds, og derfor vil hele indeståendet på driftskontoen, blive forrentet med den samme rentesats, pt. -0,6%.

Kapacitetsstyring

Der er udfærdiget et servicekoncept, der definerer de vedligeholdelsesopgaver der skal udføres i afdelingen af ejendomspersonalet. Der er udarbejdet en fordelingsnøgle mellem afdelingerne, der beskriver hvor mange ressourcer der er til rådighed i den enkelte afdeling. På de årlige markvandring analyseres behovet for ressourcer med henblik på at effektivisere driften.