

BERETNING

2023

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2023 _____	2
Organisationsbestyrelsen _____	2
FA09 - Forretningsførelsen _____	5
Årsregnskaber 2023 _____	6
Boligorganisationens regnskab 2023 _____	6
Boligafdelingernes regnskaber 2023 _____	6
Arbejdskapital _____	9
Dispositionsfond prognose _____	9
Trækningsret prognose _____	9
Overordnet konklusion _____	10
Økonomistyring _____	10
Ledelsesinformation _____	10
Finansiel styring _____	10
Forrentning af investerede midler 2023 _____	10
Likviditetsstyring _____	10
Kapacitetsstyring _____	11

Bestyrelsens beretning 2023

Organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsens sammensætning

Efter den ordinære generalforsamling i maj 2023 består bestyrelsen af: Formand Palle Christensen, næstformand Jette Wagner, Anni Nielsen, Joan Kragh og Mick Noren. Derudover er Finn Møller og Helle Moesgård Adelborg valgt som suppleanter.

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

Medarbejderne har valgt ikke at have en medarbejderrepræsentant.

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 administration og drift. 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 HvidovreBo har vi valg at organisere driften og medarbejdere i én fælles driftsorganisation. Driftsorganisationens budgetter og investeringer indstilles til organisationsbestyrelsens godkendelse af et driftsudvalg, der består af Driftschefen (FA09), Ejendomslederen (HvidovreBo) samt Jette Wagner og Mick Noren fra Organisationsbestyrelsen.

Bi-lejemål

Der har været adskillige spørgsmål om ventelisterne til bi-lejemål. Vi har derfor gennemgået mulighederne og reglerne, og besluttet at man bliver slettet fra ventelisten når man får tildelt et bi-lejemål. Man bliver også slettet fra ventelisten, hvis man 2 gange, enten siger "nej" eller ikke besvarer et tilbud.

Bolind A/S

De almennyttige Danske boligselskaber var i 1940'erne med til at stifte en fælles indkøbscentral (Bolind), for at sikre kvalitets byggematerialer til en pris der var til at betale. Bolind har siden da sikret, at boligselskaberne har kunnet købe både driftsvarer og hvidevarer til fornuftige priser. De seneste år, har Bolinds økonomi været presset af, at det har været muligt at købe ind til lige så gode eller bedre priser, udenom Bolind. Derudover har Bolind forsøgt sig med byggeaktiviteter, uden det store held. Det har presset økonomien yderligere. Da der så kom et godt købstilbud, er aktionærene i Bolind A/S blevet enige om at sælge Bolind A/S til WhiteAway Group. Vores Bolind aktier vil derfor forsvinde fra sideaktivitetsregnskabet i 2025.

Personalefaciliteter

De faciliteter vi tilbyder vores personale, er ikke gode nok. Både fordi vi nu har fællesdrift, så mange flere benytter faciliteterne i afd. 6, og fordi tiden er løbet fra de eksisterende rammer. Vi er derfor i gang med at planlægge en udvidelse og ombygning af ejendomskontoret på Strandhavevej, så det er både stort nok og tidssvarende.

Renoveringer

Selvom selve byggesagen i afdeling 3 er afsluttet, er der mangler, der endnu ikke er udbedret. Det skal nok komme, og vi presser også på, for at få det afsluttet.

I afdeling 8 er der udbedret nogle fejl i brandsikringen, fra da afdelingen blev bygget. Det er i skrivende stund ved at være afsluttet, og det er vores oplevelse, at det er gået godt.

I flere afdelinger er der overvejelser om renoveringer. Nogle blev bremset af Corona, og efterfølgende har det været muligt at udskyde projekterne, så man ikke har haft større arbejder i det byggeboom, med høje priser og dårligere kvalitet, der har været de seneste år. Men nu er entreprenørerne ved at være til at tale med igen, og nogle afdelinger skal snart tage stilling til reparation eller udskiftning af kloaker, vinduer, tage, facader og forskellig rørføring de kommende år.

Heldigvis har vi i HvidovreBo gennem de seneste 15 år fået sparet op, så vi ikke står med en tom pengekasse, men alligevel kommer der nok mærkbare huslejeafhøjelser i de afdelinger, hvor der skal renoveres.

Der er nok at gå i gang med

I Organisationsbestyrelsen er vi begyndt at arbejde på, hvordan vi kan hjælpe afdelingerne med at styrke fællesskaberne og bekæmpe den allestedsnærværende ensomhed. Rundt i afdelingerne er der ildsjæle, der arbejder utrætteligt for at få fællesarrangementer til at fungere. Vi vil forsøge at få et samarbejde mellem afdelingsbestyrelserne og ildsjælene i HvidovreBo op at køre, hvor nye input, ideer og vidensdeling skal være omdrejningspunkterne.

Derudover vil vi arbejde med den grønne dagsorden. Den grønne dagsorden er ikke kun sol- og vindenergi i forbindelse med renoveringsprojekter, men også i det daglige arbejde, er der f.eks. plads til lidt biodiversitet rundt i afdelingerne. Også her er samarbejdende afdelingsbestyrelser omdrejningspunktet.

Afdelingsbestyrelserne

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. En vigtig del af vores beboerdemokrati, er at dem vi repræsenterer, kan se hvad der foregår. Derfor er det vigtigt at der offentliggøres referater fra de forskellige bestyrelsesmøder, det er jo beboernes penge vi sidder og administrerer.

Som beboere i HvidovreBo, skal vi være lykkelige for det frivillige ulønnede arbejde, afdelingsbestyrelsesmedlemmerne laver.

Ud over vores tak til afdelingsbestyrelsesmedlemmerne, vil vi også gerne takke vores fælles driftspersonale og personalet i FA09, for at passe godt på os, vores boliger og vores omkringliggende områder.

Tak for året der gik, og vi glæder os til det nye år.

Organisationsbestyrelsen

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 2023 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 november 2023 godkendte FA09's bestyrelse administrationens ledelsesrapport og de mål der var opnået. Resume af ledelsesrapporten kan læses i referat fra FA09's bestyrelsesmøde den 15. november 2023.

Arbejdet med effektivisering og udvikling vil fortsat være centralt med udgangspunkt i de fastlagte effektiviseringsmål frem mod 2026. Med 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 fair administrationshonorar
- høj medarbejdertilfredshed

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 2023

Boligorganisationens regnskab 2023

Regnskabet udviser et overskud på kr. 293.302.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed at organisationen har fået positivt afkast af egne beholdninger.

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 5.411.359.

Boligafdelingernes regnskaber 2023

Afdeling 1

Regnskabet udviser et overskud på kr. 80.474, svarende til 4,36 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, besparelser på almindelig vedligeholdelse og vaskeri samt at afdelingen har fået renteindtægter af deres mellemregning med HvidovreBo.

Overskuddet er overført til opsamlet resultat, konto 407, så de indgår som indtægt de næste tre år, og på den måde kommer retur til beboerne.

Ultimo 2023 udgør afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 1.554.793. Det svarer til 969kr. pr. m².

Afdeling 2

Regnskabet udviser et overskud på kr. 204.483, svarende til 2,90 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, færre udgifter til vand, almindelig vedligeholdelse samt at afdelingen har fået renteindtægter af deres mellemregningen med HvidovreBo.

Overskuddet er overført til opsamlet resultat, konto 407, så de indgår som indtægt de næste tre år, og på den måde kommer retur til beboerne.

Ultimo 2023 udgør afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 4.697.864. Det svarer til 756kr. pr. m².

Afdeling 3

Regnskabet udviser et underskud på kr. 422.092, svarende til -10,09 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, at lånet vedrørende tag og vinduer er hjemtaget pr. 1/7-2023, men at der tidligst kunne varsles huslejeforhøjelse pr. 1/9-2023. Lånehjemtagelse er foretaget så hurtigt som muligt for at reducere renteudgifterne. Underskuddet er overført til opsamlet resultat.

Ultimo 2023 udgør afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 1.861.374. Det svarer til 573kr. pr. m².

Afdeling 4

Regnskabet udviser et overskud på kr. 214.422, svarende til 2,86 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at der har været færre udgifter til vand og almindelig vedligeholdelse.

Kr. 9.405 er brugt til afskrivning af forbedringsarbejdet døre og vinduer. Kr. 205.017 er overført til resultatkontoen, så de indgår som indtægt de næste tre år, og på den måde kommer retur til beboerne.

Ultimo 2023 udgør afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 4.416.549. Det svarer til 595kr. pr. m².

Afdeling 5

Regnskabet udviser et overskud på kr. 109.802, svarende til 4,77 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at der har været færre udgifter til vand og almindelig vedligeholdelse. Derudover har afdelingen fået renteindtægter af deres mellemregning med HvidovreBo.

Overskuddet er overført til opsamlet resultat, konto 407, så de indgår som indtægt de næste tre år, og på den måde kommer retur til beboerne.

Ultimo 2023 udgør afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 726.413. Det svarer til 370kr. pr. m².

Afdeling 6

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.075.908, svarende til 4,98 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at der har været færre udgifter til vand og almindelig vedligeholdelse. Derudover har afdelingen fået renteindtægter af deres mellemregning med HvidovreBo.

Kr. 981.145 er brugt til afskrivning af forbedringsarbejdet renovering svalegange. Kr. 94.764 er overført til resultatkontoen, så de indgår som indtægt de næste tre år, og på den måde kommer retur til beboerne.

Ultimo 2023 udgør afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 21.790.356.

Det svarer til 1.139kr. pr. m².

Afdeling 7

Regnskabet udviser et overskud på kr. 106.146, svarende til 0,84 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har haft færre udgifter til vand, almindelig vedligeholdelse samt at afdelingen har fået renteindtægter af deres mellemregning med Hvidovrebo.

Afdelingen har i regnskab 2023 ikke tilstrækkelige henlæggelser, til planlagt og periodisk vedligeholdelse, til at dække det realiserede forbrug, hvilket har resulteret i en driftsudgift på kr. 301.960,97. Merforbruget skyldes flere udgifter til kloakrenovering. Afdelingen har hævet deres henlæggelser fra budget 2024 så der er nok henlæggelser til at dække det budgetteret forbrug.

Overskuddet er overført til opsamlet resultat, konto 407, så de indgår som indtægt de næste tre år, og på den måde kommer retur til beboerne.

Ultimo 2023 udgør afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 2.700.000. Det svarer til 215kr. pr. m².

Afdeling 8

Regnskabet udviser et overskud på kr. 289.359, svarende til 4,40 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, besparelse på vand, almindelig vedligeholdelse, renholdelse, målerpasning og drift af vaskeri. Derudover har afdelingen fået renteindtægter på mellemregningskontoen, som ikke var budgetteret.

Overskuddet er brugt til afskrivning af renovering efter brand samt ny forbedrings-sag på brandsikring af ventilation.

Ultimo 2023 udgør afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 1.701.695. Det svarer til 351kr. pr. m².

Afdeling 9

Regnskabet udviser et overskud på kr. 16.231, svarende til 0,55 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har haft færre udgifter til vand, almindelig vedligeholdelse samt at afdelingen har fået renteindtægter af mellemregningen med Hvidovrebo.

Overskuddet er overført til opsamlet resultat, konto 407, så de indgår som indtægt de næste tre år, og på den måde kommer retur til beboerne.

Ultimo 2023 udgør afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 1.221.307. Det svarer til 635kr. pr. m².

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør per 31. december 2023 kr. 5.411.359, hvoraf der er en disponibel del på kr. 5.335.209. Den bundne del udgør 76.150 kr.

Der er givet tilskud til ladestandere i afdelingerne kr. 186.181

Dispositionsfond prognose

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 31. december 2023 kr. 5.173.856.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden på i alt kr. 142.683

Diverse tilskud kr. 93.000

Tab ved lejeledighed kr 23.703

Tab ved fraflytning kr. 25.980

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

Trækningsret prognose

Trækningsretten udgør kr.22.309.053. Afdeling 6 har delvis fritagelse for indbetaling til trækningsretten.

Organisationsbestyrelsen modtager som led i god økonomistyring en årlig prognose for trækingsrettens 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.

4 afdelinger overholder målet, mens en afdeling har et underskud som er større end 3% og 4 afdelinger har et overskud som større end 3%. I alle afdelinger er det ekstraordinære forhold som spiller ind.

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 2023

Obligationer	Nominel	Kursværdi	Renteindtægter	Kursgevinster	Afkast
Danske bank	18.681	10.929.310	94.945	462.168	5,32
Nykredit	30.163	27.924.535	-	1.435.397	5,42
I alt	48.844	38.853.845	94.945	1.897.565	

Obligationerne i Nykredit er placeret i en investeringsfond, som ikke opdeler i renter og kursgevinster, men kun i et afkast.

Likviditetsstyring

Nedenstående er en tabel over likviditeten i regnskabsåret 2023.

Likviditet - bank	Saldo	Rente- indtægter
Danske bank	18.116.051	421.435
Nykredit	75.726	1.239
I alt	18.191.777	422.674

Likviditeten bliver løbende vurderet i forhold til om der skal investeres i flere obligationer eller bindes i korte aftale indskud i banken. Dette i forhold til likviditetsbehovet i afdelingerne. I fremtiden skal boligorganisationen vedtage en investeringsstrategi i henhold til de nye regler og herefter vil investeringen følge denne strategi.

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.