



BERETNING

2025

Boligforeningen HVIDOVREBO

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2025	2
Organisationsbestyrelsen	2
FA09 - Forretningsførelsen	5
Årsregnskaber 2025	6
Boligorganisationens regnskab 2025	6
Boligafdelingernes regnskaber 2025	6
Arbejdskapital	10
Dispositionsfond prognose	10
Trækningsret prognose	10
Overordnet konklusion	10
Økonomistyring	10
Ledelsesinformation	11
Finansiel styring	11
Forrentning af investerede midler 2024	11
Likviditetsstyring	12
Kapacitetsstyring	12

Bestyrelsens beretning 2025

Organisationsbestyrelsen

Sammensætning af organisationsbestyrelsen

Efter den ordinære generalforsamling i maj 2025 bestod bestyrelsen af: Formand Palle Christensen, næstformand Jette Wagner, Anni Nielsen, Joan Kragh og Mick Noren. Derudover blev Finn Møller og Helle Moesgård Adelborg valgt som suppleanter.

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

Medarbejderne besluttede ikke at have en medarbejderrepræsentant.

Siden da har Finn Møller og Anni Nielsen valgt at trække sig fra bestyrelsesarbejdet. Som følge heraf er Helle Moesgård Adelborg indtrådt i bestyrelsen, og der er i øjeblikket ingen suppleanter.

Arbejdsfordeling

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

Det betyder, at selvom organisationsbestyrelsen har det overordnede ansvar, varetager FA09 den daglige administration og drift. Sammen med afdelingerne, repræsenteret af afdelingsbestyrelserne, prioriterer FA09 opgaverne i afdelingerne, og sammen med HvidovreBos medarbejdere løses de konkrete opgaver.

I HvidovreBo har vi valgt at organisere driften og medarbejderne 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.

Ladestandere til el-biler

Den grønne omstilling buldrer derudaf, og flere og flere beboere skifter til el-biler. Derfor ønsker flere en ladestander, helst lige foran døren. Nogle beboere har opsat ladestandere med tilladelse fra HvidovreBo, og disse kan fortsat anvendes, såfremt de ikke udgør en sikkerhedsrisiko. Ladestandere, der er opsat uden tilladelse, skal fjernes.

Fra den 1. januar 2026 gælder et nyt regelsæt, som vi har anvendt som grundlag for en HvidovreBo-folder, der fastlægger beboernes muligheder og rettigheder. Folderen kan hentes på beboerweb eller i beboerservice. Opsætning af ladestandere efter 1. maj 2026, skal følge de nye regler, også selvom der er givet en tilladelse tidligere.

Renoveringer

Afdeling 2 er i gang med udskiftning af opgangs- og entrédøre.

Afdeling 4 arbejder med reparation af taget samt udskiftning af vinduer og entrédøre.

Afdeling 5 har afsluttet udskiftning af entrédøre, tagvinduer samt istandsættelse af kviste uden at bruge hele det beløb, der var godkendt på afdelingsmødet.

Afdeling 6 holdt et ekstraordinært afdelingsmøde den 28. april for at godkende en rådgiver til kloakprojektet og igangsætte forundersøgelser af vandledninger, da nogle beboere oplever uklart vand.

Afdeling 7 har besluttet at gennemføre kloakarbejder samt udskiftning af vand- og varmerør.

Der er således mange renoveringsprojekter i gang i HvidovreBo, og vi får heldigvis god hjælp fra FA09's byggeafdeling.

HvidovreBo-bladet

Vi har nu udgivet HvidovreBo-bladet i et par år, og det er vores oplevelse, at det bliver taget godt imod. Hidtil har arbejdet primært ligget hos Jette Wagner og

Joan Kragh, med bistand fra en journalist. Vi ønsker at fortsætte bladet og har derfor forsøgt at udvide redaktionen, så opgaverne kan fordeles bedre. Vi modtager stadig gerne idéer og artikler om de forskellige aktiviteter i afdelingerne.

Afdelingsbestyrelserne

Meget af det daglige arbejde i HvidovreBos afdelinger udføres af de frivillige afdelingsbestyrelsesmedlemmer. De sikrer, at beboerne har indflydelse på afdelingens forhold ved afdelingsmødet, at fælleslokalerne fungerer og kan udlejes, samt at fælles aktiviteter bliver gennemført. Det er vigtigt at anerkende det ulønnede, frivillige arbejde, som afdelingsbestyrelserne yder – de er en væsentlig del af det, der gør HvidovreBo til et rart sted at bo.

Tak til alle

På vegne af beboerne vil organisationsbestyrelsen gerne takke:

Afdelingsbestyrelsesmedlemmerne, FA09's personale, driftspersonalet, alle andre, der bidrager til at HvidovreBo fungerer til hverdag.

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 2025 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 2025 godkendte FA09's bestyrelse administrationens ledelsesrapport og de mål der var opnået. Resume af ledelsesrapporten kan læses i referat fra FA09's bestyrelsesmøde den 12. november 2025.

Arbejdet med effektivisering er fortsat centralt med udgangspunkt i de fastlagte effektiviseringsmål frem mod 2026.

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. Fokus er rettet mod optimering, samtidig med, at vi vil være en aktiv medspiller i den bæredygtige udvikling.

FA09 har tre overordnede mål, som er videreført fra Strategi 2020 til Strategi 2025:

- En høj beboer- og bestyrelsestilfredshed
- Et fair administrationshonorar
- En 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 2025

Boligorganisationens regnskab 2025

Regnskabet udviser et overskud på kr. 252.420.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed at organisationen har fået positivt afkast af egne beholdninger. Organisationen har derudover fået overskudsudlodning fra FA09, som reducerer administrationsudgifterne samt haft besparelse på mødeudgifter.

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 5.993.491.

Boligafdelingernes regnskaber 2025

Effektiviseringstal 2025:

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Hvidovre	009	9, Tavlekærsvej		64	78,1	78,0	81,3
Hvidovre	003	3, Hvidovregade		68	78,1	78,0	81,3
Hvidovre	008	8, Vojensvej		69	78,1	78,0	81,3
Hvidovre	001	1, Svendbjergvej		77	78,1	78,0	81,3
Hvidovre	007	7, Tavlekærsvej/Kærstykkevej		78	78,1	78,0	81,3
Hvidovre	002	2, Gl. Køge Landevej		80	78,1	78,0	81,3
Hvidovre	004	4, Hvidovrevej		81	78,1	78,0	81,3
Hvidovre	005	5, Gl. Køge Landevej		84	78,1	78,0	81,3
Hvidovre	006	6, Strandhavevej/Strandmarksvej		100	78,1	78,0	81,3

Effektivitetstal senest opdateret 07-05-2025

Effektiviseringstal 2024:

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Hvidovre	009	9, Tavlekærsvej		65	77,4	76,5	81,1
Hvidovre	008	8, Vojensvej		68	77,4	76,5	81,1
Hvidovre	003	3, Hvidovregade		68	77,4	76,5	81,1
Hvidovre	007	7, Tavlekærsvej/Kærstykkevej		76	77,4	76,5	81,1
Hvidovre	001	1, Svendbjergvej		78	77,4	76,5	81,1
Hvidovre	002	2, Gl. Køge Landevej		78	77,4	76,5	81,1
Hvidovre	004	4, Hvidovrevej		80	77,4	76,5	81,1
Hvidovre	005	5, Gl. Køge Landevej		85	77,4	76,5	81,1
Hvidovre	006	6, Strandhavevej/Strandmarksvej		100	77,4	76,5	81,1

Effektivitetstal senest opdateret 19-08-2024

Afdeling 1

Regnskabet udviser et overskud på kr. 56.854, svarende til 2,97 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, besparelse på el, almindelig vedligeholdelse og renholdelse.

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.

Pr. 31. december 2025 udgør afdelingens opsparede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 2.139.493. Det svarer til 1.333 kr. pr. m².

Afdeling 2

Regnskabet udviser et overskud på kr. 113.192, svarende til 1,58 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, mindre udgifter til el, vand og bestyrelsesudgifter.

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.

Pr. 31. december 2025 udgør afdelingens opsparede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 5.820.999 Det svarer til 937 kr. pr. m²

Afdeling 3

Regnskabet udviser et overskud på kr. 79.872, svarende til 1,66 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, lavere udgifter til renovation og en generel besparelse på renholdelse i afdelingen.

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.

Pr. 31. december 2025 udgør afdelingens opsparede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 1.717.906. Det svarer til 529 kr. pr. m².

Afdeling 4

Regnskabet udviser et overskud på kr. 69.665, svarende til 0,83 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at elpriserne er faldet og mindre udgifter til ejendomsskatter.

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.

Pr. 31. december 2025 udgør afdelingens opsparede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 7.411.688. Det svarer til 998 kr. pr. m².

Afdeling 5

Regnskabet udviser et overskud på kr. 34.828, svarende til 1,45 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, besparelse på almindelig vedligeholdelse, ejendomsskat og el.

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.

Pr. 31. december 2025 udgør afdelingens opsparede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 966.363. Det svarer til 492 kr. pr. m².

Afdeling 6

Regnskabet udviser et overskud på kr. 650.634, svarende til 2,97 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, besparelse på udgifter til skadedyrsbekæmpelse, mindre forbrug på vand, lavere priser på el og mindre udgift til ejendomsskat.

Kr. 65.866 er brugt til afskrivning af udgifter på vandsag. Kr. 584.768 er overført til opsamlet resultat, konto 407, så de indgår som indtægt de næste tre år, og på den måde kommer retur til beboerne.

Pr. 31. december 2025 udgør afdelingens opsparede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 25.088.898. Det svarer til 1.312 kr. pr. m².

Afdeling 7

Regnskabet udviser et overskud på kr. 182.039, svarende til 1,35 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, besparelse på afvikling af underskud, da afdelingen fik et stort overskud i 2024. Derudover er der besparelse på el, da priserne er faldet i 2025.

Overskuddet er brugt til afskrivning af udgifter til igangværende kloakprojekt.

Pr. 31. december 2025 udgør afdelingens opsparede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 4.362.968. Det svarer til 347 kr. pr. m².

Afdeling 8

Regnskabet udviser et overskud på kr. 232.302, svarende til 3,42 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, besparelse på el, da priserne er faldet samt øvrige besparelser på vaskeri og beboerlokale, aktiviteter og bestyrelsen, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og ejendomsskat.

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.

Pr. 31. december 2025 udgør afdelingens opsparede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 3.004.825. Det svarer til 619 kr. pr. m².

Afdeling 9

Regnskabet udviser et underskud på kr. 26.277, svarende til -0,83 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, større nettokapitaludgifter, som skyldes at beboerbetalingen på lånene er større end budgetteret.

Pr. 31. december 2025 udgør afdelingens opsparede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 1.410.452. Det svarer til 733 kr. pr. m².

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør per 31. december 2025 kr. 5.993.491, hvoraf der er en disponibel del på kr. 5.947.341. Den bundne del udgør kr. 46.150.

Dispositionsfond prognose

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 31. december 2025 kr. 4.652.657

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden på i alt kr.357.979

Tab ved lejeledighed kr. 251.906

Tab ved fraflytning kr. 106.073

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

Trækningsret prognose

Trækningsretten udgør kr.18.535.352 Afdeling 6 har delvis fritagelse for indbetaling til trækningsretten.

Organisationsbestyrelsen modtager som led i god økonomistyring en årlig prognose for trækningsrettens disponible beløb 10 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 budgettede, givet der ikke er nogle ekstraordinære forhold, som spiller ind.

8 afdelinger overholder målet og 1 afdelinger har et overskud som større end 3%.

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 FA09's bestyrelse.

Finansiell styring

Forrentning af investerede midler 2025

Obligationer	Kursværdi	Rente* indtægter (-) udgifter (+)	Kursregulering gevinst(-) tab (+)	Afkast
Boligorganisationen				
Jyske Bank Korte	83.897	- 6.199	- 272	
Jyske Bank Lange	4.022.540	1.163	1.254	
HP Fonds Korte	71.059	- 1.752	232	
HP Fonds Lange	4.022.527	36.746	13.617	
Andel af fælles investering - solgt	-	- 67.012	48.663	
I alt	8.200.023	- 110.546	14.367	-1,17%
Afdelinger				
Jyske Bank Korte	4.541.841	- 119.480	14.743	
Jyske Bank Lange	19.553.720	9.780	6.097	
HP Fonds Korte	3.862.589	- 103.445	12.623	
HP Fonds Lange	20.168.929	184.246	68.277	
Andel af fælles investering - solgt	-	- 611.123	257.092	
I alt	48.127.079	- 1.008.514	210.085	-2,53%
Total	56.327.102	- 1.119.060	195.718	-2,33%

*Rente indeholder også kurtage og kapitalforvaltningsgebyr

Likviditetsstyring

Likviditet	Saldo pr. 31/12	Rente indtægter (-) udgifter (+)
JB boligorganisation	1.231	
JB afdeling	4.919	
Driftbank	3.510.758	- 53.176
Bankkonto Cibor	4.463.321	- 263.321
Porteføljekonti	786	
I alt	7.981.015	- 316.497
Boligorganisations andel	1.270.490	- 50.373
Afdelingernes andel	6.710.525	- 266.124
I alt	7.981.015	- 316.497

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.