

BERETNING

2024

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2024	2
Organisationsbestyrelsen	2
FA09 - Forretningsførelsen	5
Årsregnskaber 2024	6
Boligorganisationens regnskab 2024	6
Boligafdelingernes regnskaber 2024	6
Arbejdskapital	9
Dispositionsfond prognose	9
Trækningsret prognose	10
Overordnet konklusion	10
Økonomistyring	10
Ledelsesinformation	10
Finansiel styring	11
Forrentning af investerede midler 2024	11
Likviditetsstyring	11
Kapacitetsstyring	11

Bestyrelsens beretning 2024

Organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsens sammensætning

Efter den ordinære generalforsamling i maj 2024 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 Nør-balle.

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 valgt 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.

Fælles ejendoms kontor

Det at vi har valgt at samle personalet i en fælles driftsorganisation, betyder at personalefaciliteterne også er blevet samlet på Strandhavevej, i stedet for de ejen-

domskontorer, der tidligere var rundt i afdelingerne. De faciliteter vi tilbyder personalet på Strandhavevej er ikke tidssvarende og samtidigt er der ikke længere plads nok. Vi har i noget tid arbejdet på hvordan vi kan ombygge det eksisterende ejendoms kontor på Strandhavevej, så det lever op til kravene.

Dansprint ApS, der har haft lejet det lokale på Strandmarksvej 27, der tidligere var HvidovreBos administration, samt butiklokalet der b.la. har været supermarked og Videobutik, har valgt at flytte til større lokaler. Vi har aftalt med afdeling 6, at driften i stedet flytter ind i de lokaler. Både fordi det er meget svært at finde lejere til lokaler i området, fordi omkostningerne til den nødvendige ombygning er betydeligt mindre og fordi det vil frigøre lokalerne på Strandhavevej til afdelingen. Lokalerne er derudover så store, at der vil blive mulighed for andre aktiviteter, men hvad det kan være, er der ingen planer om endnu.

Renoveringer

Både afdeling 6 og 7 er i gang med at undersøge behovet for at renovere kloakker og vandledninger. I afdeling 4 skal der renoveres tag, skiftes vinduer og døre. Det er ikke opgaver, der er overraskende, men de medfølgende huslejestigninger er kommet bag på mange. Organisationsbestyrelsen har hidtil valgt ikke at blande sig i afdelingernes budgetter, medmindre der er en direkte fare. Fremadrettet skal organisationsbestyrelsen hjælpe afdelingerne med en generelt forbedret budgetdisciplin, så overraskelserne bliver færre og mindre. Det kommer ikke til løse noget fra næste år, men på sigt vil en forbedret budgetdisciplin give en bedre økonomisk forudsigelighed.

Afdelingsbestyrelserne

Rundt i HvidovreBos afdelinger er der frivillige, der bruger deres fritid på at forbedre forholdene for alle os beboere i HvidovreBo. Afdelingsbestyrelsernes opgaver er mange og forskelligartede.

Afdelingsbestyrelserne skal gennemgå afdelingen sammen med driften. På den baggrund bliver der lavet et forslag til en plan over hvad der skal laves (PPV-plan) og et forslag til budget, der skal forelægges afdelingsmødet.

Når afdelingsmødet så har godkendt budgettet og PPV-planen, skal de sammen med driften, få økonomien til at hænge sammen ved at være med til at prioritere opgaverne.

Afdelingsbestyrelserne er, i mange afdelinger, også dem der står for udlejning af festlokalerne.

Afdelingsbestyrelserne står, i mange afdelinger, for diverse sociale arrangementer.

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

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

Ensomhed

Mange taler om den ensomhed der opstår, når man ikke synes at man har en plads i et fællesskab. Politikkerne taler om det, kommunen skriver det i kommunens strategiplan og sætter forskellige projekter i gang. Der findes Frivilligcenter i Hvidovre, Hvidovre Seniorråd, Ældre sagen, Boblberg og mange andre, der forsøger at løfte den fælles udfordring om at reducere antallet af ensomme. Vi vil fortsætte vores dialog med kommunen omkring de udfordringer der er med ensomhed blandt vores beboere.

Ud over alle andres projekter, har vi i HvidovreBo et projekt, der også kan bruges i kampen mod ensomhed, nemlig HvidovreBo bladet. Rundt i afdelingerne er der masser af aktivitet, og vi tror på, at hvis flere af alle disse gode initiativer kom med i bladet, kunne det hjælpe med til at lokke nogen ud af deres lejligheder, og møde andre. Så fortæl bladudvalget hvad der foregår, så de kan hjælpe med at promovere initiativerne.

Vi tror på at disse initiativer alle sammen hjælper, men de skal starte med at der er én der vælger at gøre en forskel for en anden. Måske skulle vi alle overveje om der er en i vores opgang, i vores blok, i vores afdeling eller i lokalområdet, som vi kan invitere med til et eller andet fællesskab. Måske kunne det også berige os selv!

Vi vil slutte med denne opfordring.

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

Organisationsbestyrelsen

Her er en liste over hjemmesider på nogle af de mange gode initiativer omkring ensomhed. Her kan man læse om og lede efter nye fællesskaber:

Boblberg: <https://boblberg.dk/hovedstaden/hvidovre>

Frivilligt centeret i Hvidovre: <https://frivilligcenterhvidovre.dk/>

Hvidovre Seniorråd: <https://seniorraadet.hvidovre.dk/>

Ældresagen i Hvidovre: <https://www.aeldresagen.dk/lokalafdelinger/hvidovre>

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 2024 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 2024 godkendte FA09's bestyrelse administrationens ledelsesrapport og de mål der var opnået. Resume af ledelsesrapporten kan læses i referat fra FA09's bestyrelsesmøde den 13. november 2024.

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 2024

Boligorganisationens regnskab 2024

Regnskabet udviser et overskud på kr. 329.712.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed at organisationen har fået positivt afkast af egne beholdninger. Organisationen har derudover fået en ekstraordinær indtægt ved salget af Bolind aktier og har haft besparelse på mødeudgifter.

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 5.741.071.

Boligafdelingernes regnskaber 2024

Afdeling 1

Regnskabet udviser et overskud på kr. 93.880, svarende til 4,88 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, besparelse på renholdelse, ingen indbetaling til dispositionsfonden, flere renteindtægter af mellemregningen samt indtægter på tidligere afskrevet fordringer.

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 2024 udgør afdelingens opsparede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 1.897.299. Det svarer til 1.182 kr. pr. m².

Afdeling 2

Regnskabet udviser et overskud på kr. 194.049, svarende til 2,69 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, besparelse på renholdelse, ingen indbetaling til dispositionsfonden samt flere renteindtægter.

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 2024 udgør afdelingens opsparede henlæggelser til planlagt og

periodisk vedligeholdelse kr. 5.865.036. Det svarer til 944 kr. pr. m²

Afdeling 3

Regnskabet udviser et overskud på kr. 162.426, svarende til 3,49 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, besparelse på vandudgifter og renholdelse samt ingen indbetaling til dispositionsfonden.

Kr. 38.618 er brugt til afskrivning af entreprise forsikring på afsluttet forbedringsarbejde i afdelingen. Kr. 123.808 er overført til resultatkontoen, så de indgår som indtægt de næste tre år, og på den måde kommer retur til beboerne.

Pr. 31. december 2024 udgør afdelingens opsparede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 1.797.207. Det svarer til 554 kr. pr. m².

Afdeling 4

Regnskabet udviser et overskud på kr. 159.034, svarende til 2,07 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, større renteindtægter end budgetteret, mindre udgifter til vand samt ingen indbetaling til dispositionsfonden.

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 2024 udgør afdelingens opsparede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 5.774.070. Det svarer til 778 kr. pr. m².

Afdeling 5

Regnskabet udviser et overskud på kr. 96.677, svarende til 4,09 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, besparelse på renholdelse og vandudgifter samt bedre forrentning af mellemregningen og ingen indbetaling til dispositionsfonden.

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 2024 udgør afdelingens opsparede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 1.086.990. Det svarer til 553 kr. pr. m².

Afdeling 6

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.158.381, svarende til 5,18 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, besparelse på vandudgifter samt færre udgifter til skadedyr. Ingen indbetaling til dispositionsfonden, større renteindtægter end budgetteret samt indtægtsførsel af lejeindtægter vedrørende afsluttede råderetssager.

Kr. 730.245 er brugt til afskrivning af renovering svalegange. Kr. 428.135 er overført til resultatkontoen, så de indgår som indtægt de næste tre år, og på den måde kommer retur til beboerne.

Pr. 31. december 2024 udgør afdelingens opsparede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 24.886.658. Det svarer til 1.301 kr. pr. m².

Afdeling 7

Regnskabet udviser et overskud på kr. 726.476, svarende til 5,51 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, besparelse på udgifterne til ejendomsskatter, renholdelse og vandudgifter.

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 2024 udgør afdelingens opsparede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 3.809.781. Det svarer til 303 kr. pr. m².

Afdeling 8

Regnskabet udviser et overskud på kr. 545.496, svarende til 7,87 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, ingen indbetaling til dispositionsfonden, besparelse på vaskeri og selskabslokaler, mindre udgifter til afdelingens energiforbrug, renter af forbedringsarbejder tidligere år samt tilbageførsel af afskrivning på ventilationsanlæg.

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 2024 udgør afdelingens opsparede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 2.235.837. Det svarer til 461 kr. pr. m².

Afdeling 9

Regnskabet udviser et overskud på kr. 57.545, svarende til 1,87 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, ingen indbetaling til dispositionsfonden, mindre udgifter til almindelig vedligeholdelse samt større renteindtægter end budgetteret.

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 2024 udgør afdelingens opsparede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse kr. 1.322.916. Det svarer til 688 kr. pr. m².

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør per 31. december 2024 kr. 5.741.071, hvoraf der er en disponibel del på kr. 5.694.921. Den bundne del udgør kr. 46.150.

Dispositionsfond prognose

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 31. december 2024 kr. 4.237.106.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden på i alt kr. 1.468.298.

Diverse tilskud	kr. 1.392.230
-----------------	---------------

Tab ved lejeledighed	kr. 5.861
----------------------	-----------

Tab ved fraflytning kr. 70.207

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

Trækningsret prognose

Trækningsretten udgør kr. 18.904.914. 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 budgetterede, givet der ikke er nogle ekstraordinære forhold, som spiller ind.

6 afdelinger overholder målet og 3 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.

Finansiel styring

Forrentning af investerede midler 2024

Obligationer	Nominel	Kursværdi	Renteindtægter	Kursgevinster	Afkast
Danske bank	118.681	11.287.429	118.681	358.120	4,36
Nykredit	301.626	29.100.876	-	1.176.341	4,21
I alt	420.307	40.388.306	118.681	1.534.461	

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

Likviditetsstyring

Likviditet-bank	Saldo	Renteindtægter
Danske bank	11.749.023	351.614
Nykredit Cibor	15.642.046	242.046
Nykredit	76.591	2.065
I alt	27.467.661	595.725

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.