

BOLIGSELSKABET

HJEM

BERETNING

2021

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2021	2
Indledning	2
Året der er gået	2
Organisationsbestyrelsen	2
FA09 - Forretningsførelsen	5
Årsregnskaber 2021	7
Boligorganisationens regnskab 2021	7
Boligafdelingernes regnskaber 2021	7
Arbejdskapital	9
Dispositionsfond prognose	9
Trækningsret prognose	9
Økonomistyring	10
Ledelsesinformation	10
Finansiell styring	10
Forrentning af investerede midler 2021	10
Likviditetsstyring	11
Kapacitetsstyring	12
Aktivitetsstyring	12
Egenkontrol	13
Ledelsesforankring	13
Analyse og effektiviseringstiltag	13
Effektiviseringsmål for afdelinger	13
Effektiviseringsmål for boligorganisation	14
Dokumentation	15
Væsentlige konklusioner	17
Organisationsbestyrelsen	19

Bestyrelsens beretning 2021

Indledning

Bestyrelsens årsberetning omhandler de væsentligste forhold og beslutninger for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021 samt enkelte sager efter denne dato. Herunder forretningsførelsen for det forløbne år og boligorganisationens egenkontrol.

Året der er gået

Organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen har konstitueret sig med Jette Philipsen som formand og Kim Helsted som næstformand.

Bestyrelsen har det overordnede ansvar for den daglige drift af boligorganisationen og dens afdelinger, mens en del af ansvaret er uddelegeret til vores administration FA09.

Bestyrelsen har brugt en del tid på at drøfte, hvad der skal til for, at vi som bestyrelse kan efterleve denne opgave, herunder udvikle boligområdet samt sikre effektiv drift. Dette er sket i tæt samarbejde med administrationen, afdelingsbestyrelserne og vores ejendomsfunktionærer. Nedenstående er beskrevet de opgaver som bestyrelsen har arbejdet med i det forløbne år.

Bestyrelsen har specifikt arbejdet med udarbejdelse af aftale om samdrift og revision/opdatering af Takt og Tone.

Styringsdialog

I 2021 havde Københavns Kommune indkaldt til styringsdialog den 14. juni.

Fra Boligselskabet HJEM deltog Jette Philipsen samt Nicholas Bisp Nielsen og Kasper Nørballe fra FA09.

Effektivisering, serviceaftaler og driftsmodeller

Organisationsbestyrelsen har arbejdet løbende med effektivisering af driften i afdelingerne. Der har været mange gode dialoger og drøftelser og der er besluttet helt konkrete tiltag til effektivisering. Processen og de konkrete tiltag er omtalt under punktet om boligorganisationens egenkontrol.

Hermed følger lidt om afdelingerne:

Afd.1) Jens Warmings vej

Der blev afholdt ekstra ordinært afdelingsmøde den 16. juni, hvor der var valg til afdelingsbestyrelsen, afstemning og beslutning om at bibeholde et mindre fællesvaskeri samt nedsat et byggeudvalg vedrørende fælleshuset.

Årets afdelingsmøde blev afholdt og afdelingsbestyrelsen havde sammen med administrationen udarbejdet et budget for 2022 med en huslejenedsættelse på 10% som blev godkendt. Det nye og revideret vedligeholdelsesreglement for afdelingen bliver der arbejdet videre på frem mod næste afdelingsmøde.

5-års gennemgangen har budt på flere udfordringer og trukket en del veksler på driften i forhold til varsling og opsamling af punkter til vores rådgiver fra WSP. Selve gennemgangen har forløbet godt og Adserballe og Knudsen har accepteret at udbedre de angive punkter. Efter udløbsdato for 5-års gennemgangen har der vist sig flere vandskader i lysninger. Driften og byggeafdelingen har indmeldt disse skader til Byggeskadefonden (BSF).

De to ejendomsmestre fra Jens Warmings Vej og Sundby Algård sidder fysisk sammen, og samarbejdet fungerer forsat rigtig godt.

Der har i løbet af været afholdt flere møder angående indretningen af fælleshuset og det nye samdriftskontor til personalet i HJEM. Projektet er udfordret på økonomien grundet de stigende priser på materialer m.m. hvorfor priser og løsninger gennemarbejdes i byggeafdelingen sammen med rådgiver. Der forventes at ansøges dispositionsfonden om midler til energiforbedringer m.m. når det endelig budget foreligger og beboerne har vedtaget og besluttet indretningen af deres nye fælleshus på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Afd. 2) Prinsessegade

Årets afdelingsmøde blev afholdt og afdelingsbestyrelsen havde sammen med administrationen udarbejdet et budget for 2022 med en huslejenedsættelse på 6,17% som blev godkendt.

Afdelingen har fået nyt vaskeri med nye energi- og miljøvenlige maskiner.

Erhvervs lejerer Den frie fakkel har opsagt lejemålet med udgangen af februar 2022, hvorfor der arbejdes på sammen med en ejendomsmægler at leje lokalerne ud igen. Det ønskes samtidig at ændre lokalestatus på BBR fra skole til erhverv for at ramme et bredere segment af fremtidige lejere.

Afd.3) Heimdalshus

Årets afdelingsmøde blev afholdt og afdelingsbestyrelsen havde sammen med administrationen udarbejdet et budget for 2022 med en huslejestigning på 7,59% som

blev godkendt. Baggrunden for stigningen er en totalrenovering af afdelingens elevatorer.

Afdelingen har fået renoveret deres gårdmiljø med ny beplantning, legeplads, boldbane, basket bane og grill område. Projektet er gennemført i samarbejde med afdelingsbestyrelsen som ligeledes har været gode til at inddrage beboernes børn, da der skulle findes løsningen og nyt legepladsudstyr.

Afd.4) Bremenshus

Årets afdelingsmøde blev afholdt og afdelingsbestyrelsen havde sammen med administrationen udarbejdet et budget for 2022 med en huslejestigning 2,22% som blev godkendt. Baggrunden for stigningen er ombygning af afdelingens gamle antenne anlæg og etablering af ny fiberkabling.

Afdelingen har fået nyt vaskeri med nye energi- og miljøvenlige maskiner.

Der arbejdes på en renovering af gården og bedrer kildesortering af afdelingens affald.

Afd.5) Sundby Algård

Der har tidligere været afholdt møde vedr. snitflader med Københavns Kommune, der forsat ikke er vendt tilbage. Ydermere har der været afholdt møde med Rune Gamby i Københavns Kommune, da afdelingen har nedslidte facadepartier, der kræver udskiftning. Kommunen er blevet bedt om at vende tilbage med en længere opsigelse, da den oprindelige kontrakt fra 1993 giver lejer mulighed for at opsiges lejemålet med 1 års varsel, hvilket ikke står mål med investeringen på facadeudskiftningen. Her afventer der ligeledes forsat en tilbagemelding.

Organisationsbestyrelsen godkendte det udarbejdede budget 2022 med en huslejestigning på 10,01%. Baggrunden for stigningen er at afdelingen ikke bør misligholdes hvorfor den selv er nødsaget til at opspare midler til en facadeudskiftning.

Administrationen vil medbringe punktet omkring opsigelsesvarsel og opfordre til ny kontraktforhandling på næste års styringsdialogmøde med Københavns Kommune.

Afd.6) Sofie- Amagergade

Årets afdelingsmøde blev afholdt og afdelingsbestyrelsen havde sammen med administrationen udarbejdet et budget for 2022 med en huslejenedsættelse på 2,70% som blev godkendt.

Der har været afholdt 1-års fejl- og mangelgennemgang på vinduesudskiftningen. Der var få mindre reparationer, der blev udført umiddelbart efter gennemgangen.

Afdelingen arbejder på et nyt vaskeri med nye energi- og miljøvenlige maskiner tilsvarende Prinsessegade og Ny Bremenshus.

FA09 - Forretningsførelsen

Ifølge HJEMs 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. 29.757. Overskuddet skyldes i al væsentlighed:

- 502 Færre mødeudgifter – mindre aktivitet på grund af Corona
- 511 Personaleudgifter – nulstilling af langsigtede feriepengeforpligtelse 2019
- 512 Forretningsførelse - tilbagebetaling af overskud fra FA09

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 3.174.280

Boligafdelingernes regnskaber 2021

Afdeling 1 - Jens Warmings Vej

Regnskabet udviser et overskud på kr. 580.404, svarende til 4,63 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har modtaget mere i driftsstøtte end budgetteret, dette er der taget højde for i budget 2022. Dette modsvares dog i nogen grad af negative renter af mellemregningen med boligselskabet HJEM, samt manglende budgettering af negativ ydelsesstøtte, på afdelingens lån til bygningsrenovering

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 2 – Prinsessegade

Regnskabet udviser et overskud på kr. 185.469, svarende til 7,36 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed at, 2013 samt 2014's overskud er blevet brugt til at nedskrive køkkenmoderniseringerne. Dette er tilbageført og derfor har afdelingen en indtægt på 178.000 kr. Det skal dog bemærkes at der er negativ rente på mellemregningen med boligorganisationen.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 3 - Ny Heimdalshus

Regnskabet udviser et underskud på kr. 37.392, svarende til -0,48 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har fået negative renter på mellemregningen med boligorganisationen samt at der ikke er budgetteret med udgifter til vandafgift. Dette opvejes dog delvist at, der er færre udgifter til el, varme og

vaskeri samt renteindtægter for køkkenmoderniseringer.
Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 4 - Ny Bremenshus

Regnskabet udviser et underskud på kr. 225.140, svarende til -6,23 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, negativ rente på mellemregningen med boligorganisationen, opgørelse af råderetssager og indbetaling til dispositionsfonden vedr. 2020.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 5 - Sundby Algård

Regnskabet udviser et overskud på kr. 42.822, svarende til 1,15 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har haft færre udgifter til vand, dagrenovation og almindelig vedligeholdelse. Dette modsvares dog i nogen grad af negative renter af mellemregningen med boligselskabet HJEM.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 6 - Sofiegade

Regnskabet udviser et overskud på kr. 21.166, svarende til 1,06 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed besparelse på almindelig vedligeholdelse, dette opvejes dog delvist af at, afdelingen har fået negativ rente af mellemregningen med boligorganisationen.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

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. 3 af afdelingerne holder sig indenfor ovenstående målsætning. Jens Warmings Vej ligger over målet grundet manglende budgettering af driftsstøtte. Prinsessegade og Ny Bremenshus ligger over målet, og dette er blandt andet en konsekvens af opgørelse af råderetssager, samt negative renter af mellemregningen med boligorganisationen, som var ukendte på budgetteringstidspunktet.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør per 31. december 2021 kr. 3.174.280, hvoraf der er en disponibel del på kr. 3.157.730. Den bundne del udgør kr. 16.550.

Dispositionsfond prognose

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 31. december 2021 kr. 7.503.214

Der givet tilskud til afdeling 1 - Jens Warmings Vej - på kr. 653.317

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

Trækningsret prognose

Trækningsretten udgør kr. 965.828 Der er i regnskabsåret 2021 ikke givet tilskud fra trækningsretten.

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

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, Ejendomsdrift, Byggeri & reovering samt Ledelse & 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

HJEM har indgået kapitalforvaltningsaftaler med Nordea 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 HJEMs investerede midler har i regnskabsåret været på ca.:

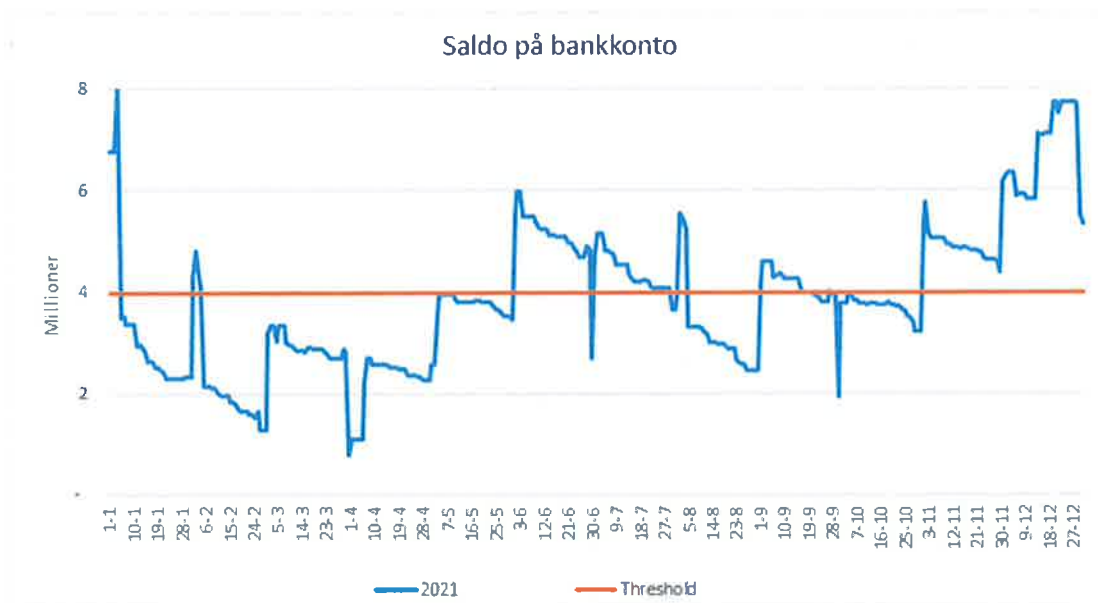
- -1,76% for Nordea
- -2,78% for Danske Bank.

Det samlede 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. HJEMs threshold (grænseværdi) er på 4 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 indestændet 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.

Aktivitetsstyring

Den løbende driftsaktivitet er beskrevet i de godkendte serviceaftaler. De administrative driftsopgaver er beskrevet i FA09s ydelseskatalog, der godkendes årligt sammen med FA09s budget. I ydelseskataloget er alle ydelser i de fem forretningsområder (Udlejning, Økonomi, Ejendomsdrift, Byggeri & renovering og Ledelse & Udvikling) beskrevet. Til hvert forretningsområde er der udarbejdet forretnings- og arbejdsgange samt instrukser.

Egenkontrol

Nedenstående proces for arbejdet med egenkontrol bliver både brugt i administrationen og boligorganisationen. Administrationens arbejde med egenkontrol fremgår af FA09s ledelsesrapport samt årsberetning, der begge er tilgængelige for HJEM's revisor.

Ledelsesforankring

Det er organisationsbestyrelsens ansvar, at driften organiseres og tilrettelægges effektivt. Det er organisationsbestyrelsens opgave at gennemføre egenkontrol og derved løbende fremme kvalitet og effektivitet. Egenkontrollen foregår således med mandat og forankring i organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen har i samarbejde med administrationen fastlagt en årlig plan for egenkontrollen.

Analyse og effektiviseringstiltag

Effektiviseringsmål for afdelinger

I nedenstående er mål for udviklingen i afdelingernes samlede afgrænsede driftsudgifter (konto 139) for den kommende 4-års periode beskrevet. Derudover redegøres der for hvilke effektiviseringstiltag der kan eller er iværksat.

Samlet set er det fastsatte økonomiske mål, at afdelingernes samlede afgrænsede driftsudgifter bliver mellem 3% og 5% mindre frem mod regnskab 2025 i forhold til regnskab 2021.

Nedenstående er angivet de konti, hvor afdelingerne har størst effektiviseringspotentiale:

- Vandudgifter (konto 107), Indføre eventuelle vandbesparende tiltag, eventuelt via tekniske installationer, herunder vandmålere, vandbesparende toiletter og blandingsbatterier, samt løbende holde beboerne oplyst om adfærd/vandforbrug m.m. Der afsættes hvert år midler via den planlagte vedligeholdelsesplan så diverse forbedringstiltag indføres.
- Renovation (konto 109), Etablere nedgravede affaldssystemer, afpropper og lukker skakte for at sikre bedre sorteringsforhold i samarbejde med Københavns Kommune, samt løbende holde beboerne oplyst med informationsbreve omkring sortering og bæredygtighed.

- Renholdelse (konto 114), Samdriftsløsning er godkendt med opstart 1 januar 2022, så bl.a. udgifter til eksterne afløsere minimeres, og flere arbejder udføres af eget personale.
- Almindelig vedligeholdelse (konto 115), Der bør gennemføres et mere systematisk og planlagt vedligehold af afdelingernes bygninger via en ekstern granskning, så denne konto sænkes og planlagte arbejder udføres via DV-planen. og Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. (konto 125).
- Udgifter til istandsættelse ved fraflytning (konto 121/122 (117)), Det bør drøftes og vurderes for hver enkelt afdeling hvorvidt indbetaling til vedligeholdelseskonto skal sænkes, da de ligger mere end 200% over gennemsnittet, når der benchmarkes op imod best practice.

Effektiviseringsmål for boligorganisation

I 2016 blev der indgået en aftale mellem regeringen, BL og KL om, at driften af den almene boligsektor frem mod 2020 skal effektiviseres med 1,5 mia. kr. svarende til ca. **8,2%**.

Organisationsbestyrelsen følger løbende udviklingen og har sat et foreløbigt mål om, som minimum at opnå en effektivisering på de 8,2% senest i 2020. Dette svarer til et effektiviseringsmål på kr. 869.124.

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2020, er den samlede status for effektivisering i HJEMs afdelinger, at der er opnået målfrielse (baselinemodellen) på 12,5%, svarende til 1.326.113 altså 4,3% mere end målet på 8,2% svarende til kr. 869.124.

I 2021 er der indgået en ny aftale mellem Ministeriet, KL og BL om effektivisering af den almene sektor. Aftalen bygger videre på den aftale der blev indgået for perioden 2014 – 2020. Den nye aftale er indgået under hensyntagen til at der stadig er et stort effektiviseringspotentiale i sektoren. I aftalen sættes et ambitiøst effektiviseringsmål for den almene sektor på 1,8 mia. kr., hvor af de 1,5 mia. kr. forudsættes at komme fra driftseffektiviseringer og 0,3 mia. kr. kommer fra energieffektiviseringer.

Implementeringen af aftalen organiseres som hidtil, der vil således løbende blive fulgt op på indfrielsen af måltallet fra den statslige effektiviseringsenhed, med udgangspunkt i den eksisterende benchmark- og baselinemodel.

Af aftalen fremgår det at måltallet for driftseffektiviseringer i perioden 2021-2026 på 1,5 mia. kr. nedskrives med det samlede effektiviseringsomfang, der er indfriet ud over måltallet for aftaleperioden 2014-2020 og det skal være indfriet senest med regnskaberne for 2026.

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2021, er den samlede status for effektivisering i HJEMs afdelinger, at der er opnået målindfrielse (baselinemodellen) på 8,4%, svarende til kr. 894.480 altså 8,0% mindre end det gennemsnitlige nye mål for hele perioden (2014 – 2026) på 16,4% svarende til kr. 1.738.248.

Det er med baggrund i ovenstående administrationens anbefaling at der sættes et nyt samlet effektiviseringsmål for HJEM frem mod 2026. Det betyder at den samlede måltal for perioden 2021 – 2026 udgør **8,0%**, så det samlede måltal for perioden 2014 – 2026 udgør 16,4%. Opfølgning på måltal vil blive fremlagt sammen med årsregnskaberne som hidtil. Derudover sættes der fokus på at energioptimere afdelingerne med udgangspunkt i de kommende energimærker.

Det fremgår yderligere af aftalen om effektivisering af den almene sektor i 2021-2026, at der fortsat er 20% af de samlede boligafdelinger, som endnu ikke er effektive, når man måler dem med benchmarkmodellen (den der viser rød, gul og grøn i dokumentationspakken) og at disse typisk, men ikke udelukkende er mindre boligafdelinger.

Dette gælder også for HJEM, hvor afdelingerne Prinsessegade, Ny Heimdalshus, Sofiegade, og Ny Bremenshus er såkaldte "røde afdelinger", hvilket betyder at der er mindst 30% mindre effektive end de bedste sammenlignelige afdelinger. Boligorganisationer der har afdelinger med lave effektiviseringstal over en årrække, skal udarbejde obligatoriske effektiviseringshandleplaner som skal drøftes på de årlige styringsdialogmøder, hvorfor der bør være fokus på disse afdelinger. Administrationen anbefaler HJEM at fastsætte et mål om at alle afdelinger som minimum er "gule afdelinger, medmindre der er helt særlige forhold der gør sig gældende.

Administrationen leverer sammen med årsregnskaberne dokumentation for afdelingeres samlede målopfyldelse for effektivisering.

Dokumentation

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2020 er den samlede status for effektivisering i HJEM's afdelinger, at der er opnået målindfrielse på 12,5 % svarende til kr. 1.326.113.

Med baggrund i de analyser, der er lavet i forbindelse med gennemgang af afdelingernes effektiviseringspotentiale, har organisationsbestyrelsen besluttet, at administrationen skal fremkomme med yderligere effektiviseringstiltag. Der er i den forbindelse etableret og godkendt samdrift i samtlige boligafdelinger i Hjem pr. 1 januar 2022. I den forbindelse etableres et nyt ejendomskontor i afd.1 med bad- og omklædningsfaciliteter for personalet, så deres fysiske rammer forbedres. I forbindelse med samdriften ses på mulighederne for at reducere udgifter til indkøb af varer, da købekraften vil blive styrket ved samdriften, samt løbende kontrollere håndværkerpriserne via fx mini udbud af VVS, el-arbejde og reducerer afdelingernes energiforbrug ved en energiscreening og optimering af varmecentralerne. Alle afdelinger i HJEM og nedsat størrelserne til indbetalingerne til den indvendige vedligeholdelseskonto (b-ordning), da alle boligafdelinger har forholdsmæssigt store opsparinger. Hver enkelt afdeling vurderer behovet for at nedsætte indbetalingerne yderligere på deres næste markvandring.

Nedenstående er en status på afdelingernes effektiviseringstal som indgår i styringsrapporten, der ligger til grund for den årlige styringsdialog med Københavns Kommune. Denne status viser, at HJEM har flyttet sig fra 63,6 % i 2019 til 65,3 % i 2020 og til 65,9% i 2021, samt at afd. 4 er blevet 6 pct. mere effektiv og afd. 3 er 2 pct. mere effektiv. Effekten af de store effektiviseringstiltag afventer.

Effektiviseringstal regnskab 2021

Effektivitet for boligorganisationens afdelinger

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
København	004	Prinsessegade		62	65,9	78,2	80,0
København	002	Ny Heimdalshus		63	65,9	78,2	80,0
København	003	Sofiegade		64	65,9	78,2	80,0
København	006	Ny Bremenshus		66	65,9	78,2	80,0
København	001	Jens Warmingsvej		75	65,9	78,2	80,0

Effektiviseringstal regnskab 2020**IV. Bilag 1: Effektivitetstal**

TABLE

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organi- sation pct.	Kommune pct.	Region pct.
København	002	Ny Heimdalshus		61	65,3	78,0	79,1
København	004	Prinsessegade		62	65,3	78,0	79,1
København	003	Sofiegade		65	65,3	78,0	79,1
København	006	Ny Bremenshus		65	65,3	78,0	79,1
København	001	Jens Warmingsvej		73	65,3	78,0	79,1

Effektiviseringstal regnskab 2019**Effektivitet for boligorganisationens afdelinger**

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
København	004	Prinsessegade		56	63,6	76,5	79,1
København	002	Ny Heimdalshus		61	63,6	76,5	79,1
København	003	Sofiegade		63	63,6	76,5	79,1
København	006	Ny Bremenshus		65	63,6	76,5	79,1
København	001	Jens Warmingsvej		73	63,6	76,5	79,1

Effektivitetstal senest opdateret 12-08-2020

Væsentlige konklusioner

Det er organisationsbestyrelsens overordnede konklusion, at boligorganisationen har en fornuftig udvikling med solide effektiviseringstiltag, der forventes udrullet i den kommende tid, og at der ikke er væsentlige risici.

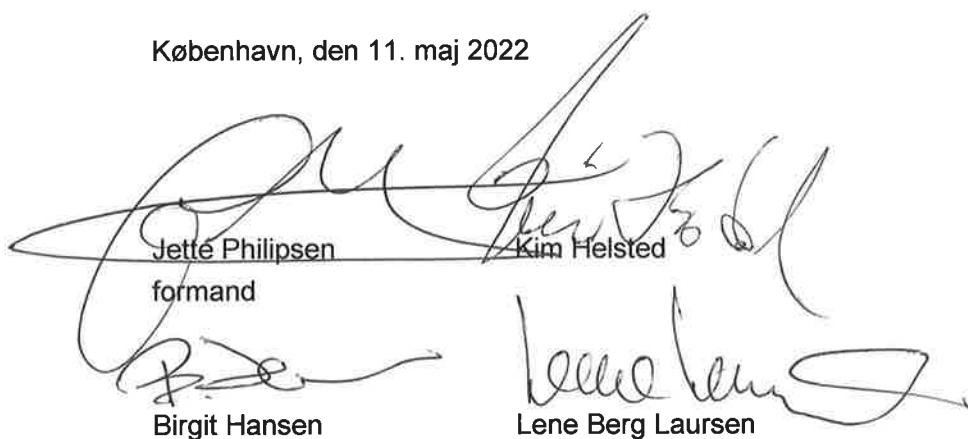
Organisationsbestyrelsen godkendte på deres møde den 25. oktober 2021 afdelingernes budgetter for 2022 og kunne konstatere, at de gennemførte effektiviserings-tiltag kunne aflæses i afdelingernes budget.

Afdeling	Stigning i %	Boligafgift i kr./m ²
Jens Warmings Vej	-10,00	972
Prinsessegade	-6,17	701
Ny Heimdalshus	7,59	1.018
Ny Bremenshus	2,04	946
Sundby Algård	10,01	902
Sofiegade	-2,70	1.146

Revisionen har, ved udførelse af sin forvaltningsrevision og gennemgang af boligorganisationens regnskaber og rapportering om den udøvede egenkontrol, ikke haft anledning til væsentlige bemærkninger.

Organisationsbestyrelsen

København, den 11. maj 2022




Jette Philipsen
formand

Kim Helsted

Birgit Hansen

Lene Berg Laursen

Liselotte Larsen



Liselotte Larsen