

BOLIGSELSKABET

**HJEM**

# BERETNING

**2023**

**Boligselskabet HJEM**

---

---

## Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2023 _____	2
Indledning _____	2
Året der er gået _____	2
<b>Organisationsbestyrelsen</b> _____	2
<b>FA09 - Forretningsførelsen</b> _____	6
Årsregnskaber 2023 _____	7
Boligorganisationens regnskab 2023 _____	7
Boligafdelingernes regnskaber 2023 _____	7
<b>Arbejdskapital</b> _____	8
<b>Dispositionsfond prognose</b> _____	9
<b>Trækningsret prognose</b> _____	9
Økonomistyring _____	10
Ledelsesinformation _____	10
Finansiell styring _____	10
<b>Forrentning af investerede midler 2023</b> _____	10
<b>Likviditetsstyring</b> _____	10
Kapacitetsstyring _____	10
Aktivitetsstyring _____	11
Egenkontrol _____	12
Ledelsesforankring _____	12
Analyse og effektiviseringstiltag _____	12
<b>Effektiviseringsmål for afdelinger</b> _____	12
<b>Effektiviseringsmål for boligorganisation</b> _____	13
Dokumentation _____	14
Væsentlige konklusioner _____	15
Organisationsbestyrelsen _____	17

---

## Bestyrelsens beretning 2023

---

### Indledning

Bestyrelsens årsberetning omhandler de væsentligste forhold og beslutninger for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023 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.

#### Styringsdialog

I 2023 havde Københavns Kommune indkaldt til styringsdialog den 5. december. Fra Boligselskabet HJEM deltog Jette Philipsen, Kim Helsted 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.

#### Samdrift

Samdrift for selskabets afdelinger er siden etableringen blevet tilpasset sammen med de enkelte afdelingers serviceaftaler. Samarbejdet har siden opstart bygget på ønsket om en effektiv, moderniseret og forsvarlig drift, som sikrer, at vi som beboere

får mest muligt for pengene samtidig med en styrkelse af både det fysiske og psykiske arbejdsmiljø for vores ejendomsbestyrere.

Samdriftsudvalget har løbende evalueret og kigger på tiltag for at tilpasse og forbedre samdriften. Der har i 2023 været afholdt tre møder og udvalget drøfter forsat emner, som medbringes på organisationsbestyrelsesmøderne.

Der er forsat planer om at etablere et nyt, fælles ejendomskontor på Jens Warmings Vej 1. Alle beboere på tværs af boligafdelingerne får lige adgang til personale og ejendomskontor samt ensartet service.

### **Hermed følger lidt om afdelingerne:**

#### ***Afd. 1) Jens Warmings vej***

Årets afdelingsmøde blev afholdt og i år kunne afdelingsbestyrelsen og administrationen ikke blive enige om ét budget, hvorfor der blev præsenteret 2 budgetforslag på afdelingsmødet. Bestyrelsens budget medførte en huslejestigning på 2,98% og et henlæggelsesniveau på 1 mio. kr. Administrationens budget medførte en huslejestigning på 5,21 % og et henlæggelsesniveau på 1,2 mio. kr. Årsagen til dette var en øget opsparring af midler til fremtidige vedligeholdelsesarbejder og nyanskaffelse jf. den eksterne granskningsrapport. Administrationens budget på 5,21% blev godkendt med stort stemmeflertal.

Afdelingsmødet godkendte bestyrelsens oplæg til en revideret husorden og et revideret vedligeholdelsesreglement for afdelingen.

Byggeskadefonden (BSF) havde i brev den 2. september 2022 anerkendt anmeldte skader og har givet tilsagn om dækning af udgifter til udbedring af tagkanter, som er årsag til vandindtrængen, skimmelsvamp og hvid tømmersvamp i flere boliger. BSF havde givet tilsagn om at ville dække 95 pct. af udgifterne til udbedring. Det er tidligere skønnet, at udbedringer af skaderne kan ske for et beløb af 2.800.000kr inkl. moms. Af dette skal afdelingen selv betale ca. 140.000kr inkl. moms. Organisationen har tidligere godkendt låneoptag og har samtidig besluttet at dække den oprindelige egenbetaling på de ca. 140.000kr, så afdelingen holdes skadefri.

Omfanget af den tidligere indmeldte skade har vist sig større og Byggeskadefonden har medgivet at dække samtlige tagkanter og udbedringen er nu skønnet til ca. 6,3 mio. kr. hvoraf byggeskadefonden dækker 95%.

Ydermere har de bekræftet at udbedre følgeskader som hidrører fra tagkanten/byggeskaden.

Boligorganisationen har godkendt at dække skønnet kr. 315.000 + omkostninger til byggeforretningsførelse på 2,5% af den skønnede udgift, svarende til kr. 157.500.

Projektet omkring ombygning af fælleshus med tilhørende kontorfællesskab er forsat udfordret på økonomien grundet de stigende priser på materialer m.m. hvorfor priser og løsninger til stadighed gennemarbejdes i byggeafdelingen med en ny projektleder ved roret. Der kigges på alternative løsninger for at nedbringe økonomien og der forventes forsat at ansøge 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 2023 med en huslejestigning på 0,0%, som blev godkendt.

Erhvervslejerer Den frie fakkell havde sidste år opsagt lejemålet med udgangen af februar 2022. Lokalerne har fået ændret status i BBR fra skole til erhverv for at forsøge at ramme et bredere segment til fremtidig udlejning. Lokalerne er blevet istandsat, toiletterne og køkkenet renoveret, så de fremstår pæne og indbydende. Det er desværre ikke lykkedes mægleren at udleje lokalet, hvorfor det er besluttet at forsøge med nu den tredje erhvervsrådgiver. Organisationens havde tidligere godkendt at anvende en arkitekt til at udarbejde skitseforslag omkring ombygning til boliger med tilhørende budgetoverslag, da det muligvis kan blive nødvendigt med ombygning, hvis lokalerne ikke kan lejes ud. Dette projekt er gennemført og ligger som en alternativ løsning, hvis det forsat ikke lykkes at leje lokalerne ud. Organisationsbestyrelsen drøfter ligeledes dette som et punkt på deres møder.

Der har været afholdt ekstraordinært afdelingsmøde, hvor beboerne godkendte at få nye sikkerhedsdøre med en huslejestigning på 1,40%.

### **Afd.3) Heimdalshus**

Årets afdelingsmøde blev afholdt og afdelingsbestyrelsen havde sammen med administrationen udarbejdet et budget for 2023 med en huslejestigning på 0,00%, som blev godkendt.

Totalrenoveringen af afdelingens 9 stk. elevatorer er gennemført og der er samtidig monteret LED med sensor i alle opgange. Der er monteret faldsikring på tagene og duepigge.

**Afd.4) Bremenshus**

Årets afdelingsmøde blev afholdt og afdelingsbestyrelsen havde sammen med administrationen udarbejdet et budget for 2023 med en huslejestigning 3,10%, som blev godkendt.

Afdelingen har udført energibesparende tiltag ved at montere LED med sensor i alle opgange og kældre.

Gårdrenoveringen er sat på hold, da der pågår en dialog med naboejendommen og Københavns kommune omkring matrikelskel og en fælles eller individuel kildesortering.

**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 til stadighed en tilbagemelding.

Organisationsbestyrelsen godkendte det udarbejdede budget 2023 med en huslejestigning på 3,93%.

Baggrunden for stigningen er, at afdelingen ikke bør misligholdes hvorfor, den selv forsat er nødsaget til at opspare midler til en facadeudskiftning.

Administrationen medbragte punktet omkring opsigelsesvarsel og opfordrede til ny kontraktforhandling igen på dette års styringsdialogmøde med Københavns Kommune. Der er modtaget kontaktoplysninger, så der kan indgå en dialog fremadrettet omkring problemstillingen.

**Afd.6) Sofie- Amagergade**

Årets afdelingsmøde blev afholdt og afdelingsbestyrelsen havde sammen med administrationen udarbejdet et budget for 2023 med en huslejeforhøjelse på 2,78%, som blev godkendt.

Afdelingen har udført vandbesparende tiltag ved at montere individuelle vandmålere i samtlige lejemål og i fællesarealer. Der er monteret 2 nye lavenergi boksventilatorer på taget og der er indreguleret i samtlige lejemål.

## **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 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](http://www.fa09.dk)

## Årsregnskaber 2023

---

### **Boligorganisationens regnskab 2023**

Regnskabet udviser et overskud på kr. 227.339. Overskuddet skyldes i al væsentlighed at boligorganisationen har positivt afkast af sine egne beholdninger.

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 3.201.007.

### **Boligafdelingernes regnskaber 2023**

#### **Afdeling 1 - Jens Warmings Vej**

Regnskabet udviser et overskud på kr. 140.500, svarende til 1,15 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at ejendommens vandafgift er reduceret fra tidligere år. Færre udgifter til lønninger og ejendomskontor. Besparelse på almindelig vedligeholdelse skyldes at PPV er opdateret og der er færre uforudsete udgifter. Derudover er der uforudsete renteindtægter.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

#### **Afdeling 2 – Prinsessegade**

Regnskabet udviser et overskud på kr. 42.843, svarende til 1,73 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen fået positive renter af mellemregningen med Hjem. Samtidig har der været en besparelse på både vand og el, som skyldes lavere forbrug samt priser. Derudover har udgiften vedrørende løn og ejendomskontor været lavere end budgetteret. Desuden har der i 2023 været udgifter til annoncering af institutionen, men institutionen er forsat ikke lejet ud. Lejetabet er dækket af dispositionsfonden i Hjem.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

#### **Afdeling 3 - Ny Heimdalshus**

Regnskabet udviser et overskud på kr. 596.155, svarende til 7,03 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed besparelse på ydelser til forbedringsarbejder, da lånet til elevatorprojektet først er hjemtaget i slutningen af året.



Overskuddet er brugt til afskrivning af underfinansieringen på elevatorprojektet.

#### **Afdeling 4 - Ny Bremenshus**

Regnskabet udviser et overskud på kr. 42.600, svarende til 1,20 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed mindre besparelser på almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Desuden har der i afdelingen været en positiv renteindtægt på afdelingens mellemregningskonto.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

#### **Afdeling 5 - Sundby Algård**

Regnskabet udviser et overskud på kr. 132.550, svarende til 3,14 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed besparelser på forsikringer, renholdelse og almindelig vedligeholdelse.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

#### **Afdeling 6 - Sofiegade**

Regnskabet udviser et overskud på kr. 45.688, svarende til 2,35 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed besparelse på almindelig vedligeholdelse.

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.

5 af afdelingerne holder sig indenfor ovenstående målsætning. Ny Heimdals hus ligger over målet grundet, at der var budgetteret med ydelse på lån til elevatorer, men lånet blev først hjemtaget sidst på året i 2023.

#### **Arbejdskapital**

Arbejdskapitalen udgør per 31. december 2023 kr. 3.201.007, hvoraf der er en disponibel del på kr. 3.184.457. Den bundne del udgør kr. 16.550.

**Dispositionsfond prognose**

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 31. december 2023 kr. 7.484.785

Der er givet tilskud til afdeling 1 - Jens Warmings Vej - på kr. 780.000 og til afdeling 2 - Prinsessegade - på kr. 775.245.

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

**Trækningsret prognose**

Trækningsretten udgør kr. 1.217.224 Der er i regnskabsåret 2023 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.

### Finansiel styring

#### Forrentning af investerede midler 2023

Obligationer	Nominel	Kursværdi	Renteindtægter	Kursgevinster	Afkast
Nordea	313.035	29.973.727	0	1.425.687	5,05
Danske Invest	116.324	10.712.254	93.059	452.989	5,32
<b>I alt</b>	<b>429.359</b>	<b>40.685.981</b>	<b>93.059</b>	<b>1.878.676</b>	

### Likviditetsstyring

Nedenstående er en tab over likviditeten i regnskabsåret 2023.

Likviditet	Saldo	Renteindtægter
Danske bank - driftskonto	4.924.112	119.180
Danske bank - depotkonto	255.995	3.750
Nordea - depotkonto	56.379	-
<b>I alt</b>	<b>5.236.486</b>	<b>122.930</b>

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.

### **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 forsatte fastsatte økonomiske mål, at afdelingernes samlede afgrænsede driftsudgifter bliver mellem 3% og 5% mindre frem mod regnskab 2026 i forhold til regnskab 2023.

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

- Renholdelse (konto 114), Samdriftsløsning har været effektueret siden 1 januar 2022, så bl.a. udgifter til eksterne afløsere minimeres, og flere arbejder udføres af eget personale. IT-udgifter er reduceret, da det er besluttet, at kun to ud af de tre medarbejdere fra kontoret på Jens Warmings Vej skal have systemadgang.
- Almindelig vedligeholdelse (konto 115), Der er gennemført et mere systematisk og planlagt vedligehold af afdelingernes bygninger via en ekstern granskning, så denne konto sænkes, og planlagte arbejder udføres via PPV-planen. og Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. (konto 125).

- Udgifter til istandsættelse ved fraflytning (konto 121/122 (117)). Alle afdelinger har hen over en periode på to år nedbragt indbetaling til den indvendige vedligeholdelseskonto. Der vil forsat blive vurderet om niveauet nu er passende.

### **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%.

I 2021 blev 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 effektiviseringspotentialer 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. 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 2023, er den samlede status for effektivisering i HJEMs afdelinger, at der er opnået en målindfrielse (baselinemodellen) på 23,6% svarende til kr. 2.461.935 altså ca. 7 procentpoint mere end det gennemsnitlige nye mål for hele perioden (2014 – 2026) på 16,4% svarende til kr. 753.207.

Det fremgår yderligere af aftalen om effektivisering af den almene sektor i 2021-2026, at der forsat 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 afdeling Ny Heimdalshus er såkaldte "rød afdelinger", hvilket betyder, at de er mindst 30% mindre effektive end de bedste sam-

menlignelige 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.

Det er med baggrund i ovenstående administrationens fortsatte anbefaling at fastsætte et mål om, at alle afdelinger som minimum er "gule afdelinger", medmindre der er helt særlige forhold, der gør sig gældende.

Derudover sættes der fokus på at energioptimere afdelingerne med udgangspunkt i de kommende energimærker.

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

### **Dokumentation**

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2023 er den samlede status for effektivisering i HJEM's afdelinger, at der er opnået målindfrielse på 21,3 % svarende til kr. 2.223.553.

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 siden 1 januar 2022. I den forbindelse pågår projekt om et nyt fælleshus i afd. 301 med dertilhørende nyt fælles ejendomskontor med bad- og omklædningsfaciliteter for personalet, så deres fysiske rammer forbedres. Dette projekt er dog forsat udfordret grundet økonomi. I forbindelse med samdriften ses på mulighederne for forsat 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 reducere afdelingernes energiforbrug ved en energiscreening og optimering af varmecentralerne. Effektiviseringspotentialet pågår forsat.

Nedenstående er en status på afdelingernes effektiviseringstal som indgår i styringsrapporten, der ligger til grund for den årlige styringsdialog med Københavns Kommune.

**Effektiviseringstal regnskab 2023****Effektivitet for boligorganisationens afdelinger**

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
København	002	Ny Heimdalshus		68	71,5	80,6	80,9
København	003	Sofiegade		70	71,5	80,6	80,9
København	004	Prinsessegade		71	71,5	80,6	80,9
København	006	Ny Bremenshus		73	71,5	80,6	80,9
København	001	Jens Warmingsvej		75	71,5	80,6	80,9

Effektivitetstal senest opdateret 23-01-2024

**Effektiviseringstal regnskab 2022****Effektivitet for boligorganisationens afdelinger**

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
København	002	Ny Heimdalshus		65	69,4	80,6	81,1
København	004	Prinsessegade		67	69,4	80,6	81,1
København	003	Sofiegade		69	69,4	80,6	81,1
København	006	Ny Bremenshus		72	69,4	80,6	81,1
København	001	Jens Warmingsvej		74	69,4	80,6	81,1

**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 30. oktober 2023 afdelingernes budgetter for 2024 og kunne konstatere, at de gennemførte effektiviserings-tiltag kunne aflæses i afdelingernes budget.

Afdeling	Stigning i %	Boligafgift i kr./m <sup>2</sup>
Jens Warmings Vej	5,21	1.023
Prinsessegade	0,00	666
Ny Heimdalshus	0,00	1.018
Ny Bremenshus	3,10	988
Sundby Algård	3,93	950
Sofiegade	2,78	1.138



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 15. april 2024

Jette Philipsen  
formand

Kim Helsted

Birgit Hansen

Liselotte Larsen

Robena S. Hussain