

BERETNING

2020

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2020	2
Indledning	2
Året der er gået	2
Organisationsbestyrelsen	2
FA09 - Forretningsførelsen	6
Årsregnskaber 2020	8
Boligorganisationens regnskab 2020	8
Boligafdelingernes regnskaber 2020	8
Arbejdskapital	10
Dispositionsfond prognose	10
Trækningsret prognose	10
Økonomistyring	11
Ledelsesinformation	11
Finansiell styring	11
Forrentning af investerede midler 2020	11
Likviditetsstyring	12
Kapacitetsstyring	13
Aktivitetsstyring	13
Egenkontrol	14
Ledelsesforankring	14
Analyse og effektiviseringstiltag	14
Effektiviseringsmål for afdelinger	14
Dokumentation	15
Væsentlige konklusioner	17
Organisationsbestyrelsen	18

Bestyrelsens beretning 2020

Indledning

Bestyrelsens årsberetning omhandler de væsentligste forhold og beslutninger for perioden 1. januar 2020 til 31. december 2020 samt enkelte sager efter denne dato. Herunder forretningsførelsen for det forløbne år og boligorganisationens egenkontrol.

Året der er gået

Organisationsbestyrelsen

På repræsentantskabsmødet den 18. august 2020 blev Jette Philipsen valgt som formand.

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.

Jette Philipsen

Som nyvalgt formand var det min hensigt at besøge alle afdelingsbestyrelser for at lære dem at kende og dermed arbejde for at styrke beboerdemokratiet. Dette satte Corona og min sygdom desværre en hindring for. Jeg ser frem til at gennemføre dette.

Styringsdialog

I år har Københavns Kommune indkaldt til styringsdialog den 14. juni 2021.

Fra Boligselskabet HJEM deltager Jette Philipsen samt 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

Årets afdelingsmøde blev udskudt grundet COVID-19 og forsamlingsforbuddet. Afdelingsbestyrelsen havde sammen med administrationen udarbejdet et budget for 2021 med en huslejenedsættelse på 5,0%. Organisationsbestyrelsen godkendte budgettet, der gælder frem til afdelingsmødets afholdelse.

Afdelingen har fået nye støjplader på lågerne mod Englandsvej, samt fået smurt og justeret samtlige låse, døre og vinduer i afdelingen. Afdelingens gamle traktor blev solgt til en afdeling i GAA, og der blev indkøbt en ny traktor med sugearm, der bedre kan manøvrere sig rundt over alt i afdelingen og samtidig suge blade og andet mindre affald op.

Som besluttet på organisationsbestyrelsesmødet den 18. august 2020, er der fremsendt breve til alle lejere, der havde mere end 20.000kr stående på deres vedligeholdelseskonto. Flere lejere har i den forbindelse kontaktet ejendomskontoret for at benytte lejemålets vedligeholdelseskonto til istandsættelse.

De to ejendomsmestre fra Jens Warmings Vej og Sundby Algård sidder nu fysisk sammen, efter kontoret i Sundby Algård blev ryddet og lukket ned. Samarbejdet, sparringen og ferieafløsningen fungerer rigtig godt.

Landsbyggefonden havde frigivet midler til reoveringen af fælleshuset. Der blev afholdt rådgiverudbud i midten af juni måned, som måtte aflyses, da rådgiverydelsen udgjorde over 1/3 del af de samlede håndværkerydelser. Projektet blev derfor revurderet og udbudt som underhåndsbud, hvilket medførte der kunne indgås to separate rådgiveraftaler på ingeniør og arkitekt delen. I slutningen af året blev afdelingen informeret, og det blev aftalt at starte udvalgsmøder op i begyndelsen af 2021.

Afd. 2) Prinsessegade

Årets afdelingsmøde blev afholdt og afdelingsbestyrelsen havde sammen med administrationen udarbejdet et budget for 2021 med en uændret husleje på 0,0% som blev godkendt sammen med nyt og revideret vedligeholdelsesreglement for afdelingen.

Afdelingen har fået fjernet den gamle asfaltbelægning i gården og fået lagt ny stenbelægning. Bestyrelsen besluttede af fremrykke udskiftning af vaskemaskiner og

tørretumblere i vaskeriet, da der igen var nedbrud på en maskine. Maskinerne er udskiftet til nye energivenlige maskiner.

Som besluttet på organisationsbestyrelsesmødet den 18. august 2020, er der fremsendt breve til alle lejere, om at positivlisten afskaffes og ophører den 31. december 2020. Samtidig blev der sendt breve til de lejere der havde mere end 20.000kr stående på deres vedligeholdelseskonto. Flere lejere har i den forbindelse kontaktet ejendomskontoret for at benytte lejemålets vedligeholdelseskonto til istandsættelse.

Afd.3) Heimdalshus

Årets afdelingsmøde blev aflyst grundet COVID-19 og forsamlingsforbuddet. Afdelingsbestyrelsen havde sammen med administrationen udarbejdet et budget for 2021 med en huslejestigning på 1,35%. Organisationsbestyrelsen godkendte budgettet.

Deleboligen, der tidligere har været så mange sociale udfordringer med, blev nedlagt og sammenlagt til én bolig.

Altanrækværk er blevet malet grå og altan- og betonfronter er blevet højtryksspulet og afrenset. Elevatorrenoveringen afventer rådgivers tilstandsvurdering ligesom der afventes rapport vedrørende energiscreening. Terrazzogulvene i samtlige opgange er blevet opskuret og olieret.

Som besluttet på organisationsbestyrelsesmødet den 18. august 2020, er der fremsendt breve til alle lejere, om at positivlisten afskaffes og ophører den 31. december 2020. Samtidig blev der sendt breve til de lejere der havde mere end 20.000kr stående på deres vedligeholdelseskonto. Flere lejere har i den forbindelse kontaktet ejendomskontoret for at benytte lejemålets vedligeholdelseskonto til istandsættelse.

Afd.4) Bremenshus

Årets afdelingsmøde blev afholdt og afdelingsbestyrelsen havde sammen med administrationen udarbejdet et budget for 2021 med en uændret husleje på 0,0% som blev godkendt sammen med nyt og revideret vedligeholdelsesreglement for afdelingen.

Afdelingen har fået ryddet op i storskradsrum og kældre, samt fået malet sokler og fået ny varmtvandsbeholder.

Som besluttet på organisationsbestyrelsesmødet den 18. august 2020, er der fremsendt breve til alle lejere, om at positivlisten afskaffes og ophører den 31. december

2020. Samtidig blev der sendt breve til de lejere der havde mere end 20.000kr stående på deres vedligeholdelseskonto. Flere lejere har i den forbindelse kontaktet ejendomskontoret for at benytte lejemålets vedligeholdelseskonto til istandsættelse.

Afd.5) Sundby Algård

På baggrund af vandskader fra afdelingens tag grundet nedslidte tagpaptage, blev det besluttet at fremrykke arbejdet og renovere og lægge ny tagpap på samtlige tage. I forbindelse med udskiftningen blev tagudhæng ligeledes udskiftet, da en asbestprøve viste tagudhængsplader var med asbest. Der har været afholdt møde vedr. snitflader med Københavns Kommune, der 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 en tilbagemelding.

Ejendomskontoret er nedlagt og ejendomsmesteren sidder nu fysisk på Jens Warmings Vej. Sundby Algård har derfor fået stillet det gamle kontor til rådighed.

Afd.6) Sofie- Amagergade

Årets afdelingsmøde blev aflyst grundet COVID-19 og forsamlingsforbuddet. Afdelingsbestyrelsen havde sammen med administrationen udarbejdet et budget for 2021 med en uændret husleje på 0,0%. Organisationsbestyrelsen godkendte budgettet.

Afdelingen har fået udskiftet deres gamle vinduer til nye 3-lags energiruder uden en huslejestigning til følge.

Som besluttet på organisationsbestyrelsesmødet den 18. august 2020, er der fremsendt breve til alle lejere, om at positivlisten afskaffes og ophører den 31. december 2020. Samtidig blev der sendt breve til de lejere der havde mere end 20.000kr stående på deres vedligeholdelseskonto. Flere lejere har i den forbindelse kontaktet ejendomskontoret for at benytte lejemålets vedligeholdelseskonto til istandsættelse

Afdelingerne 2, 4 og 6 fik sidste år har godkendt en ny arbejdsplan med faste dage for hvornår ejendomsmesteren er i de tre afdelinger. Det er samtidig aftalt hvornår de faste rutine- og beboerserviceopgaver udføres. Planen har dannet grundlag for serviceaftalerne, der blev godkendt på markvandringerne. Jens Warmings Vej og

Ny Heimdalshus har ligeledes godkendt deres serviceaftaler på den årlige markvanding.

Den nye ejendomsmester tiltrådte den 2. januar 2020 og fungerer rigtig godt.

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 2020 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.

Resultaterne af årets arbejde med handleplaner 2020:

- Handleplan for nyt koncept for forretningsgange med en optimering og digitalisering af arbejdsgange: udarbejdelse og digitalisering af forretningsgange og arbejdsgange og instrukser. Denne er blevet opfyldt og det skal sikres, at der sker løbende opdatering ud fra den angivne ansvarsstruktur.
- Handleplan med øget fokus på samarbejdsrelationerne i FA09. Igangsættelse af ny MTU (medarbejdertilfredshedsundersøgelse) i slut november 2020, både i administrationen og på ejendomskontorerne.
- Handleplan for kompetenceudvikling af ejendomsmestrene med kompetenceafklaring samt uddannelsesforløb for ejendomsmestre: Denne handleplan blev grundet Corona situationen sat i bero. Allerede i starten af året betød COVID-19, at kursustilbud eller kompetenceløft ikke var muligt i det

omfang, det var ønsket. Denne handleplan ønskes derfor som handleplan for år 2021.

- Handleplan for kommunikation med en styrkelse af både intern og ekstern kommunikation. Den interne kommunikation er blevet styrket ved hjælp af bl.a. nyhedsbreve og informationsmateriale – både i administrationen og på ejendomskontorerne. Der arbejdes på at styrke FA09 og boligorganisationernes digitale tilstedeværelse, bl.a. på LinkedIn, så dette medie i højere grad benyttes til at styrke fortællingen om både FA09 og medlemsorganisationerne til omverdenen. Der udarbejdes en selvstændig kommunikationsstrategi til Strategi 2025.
- Handleplan med øget videndeling til boligorganisationerne: Denne bliver en del af næste års arbejde med kommunikationsstrategien.
- Handleplan for uddannelse af afdelingsbestyrelsesmedlemmer med rådgivning om serviceniveau/serviceaftaler i afdelingerne i 2020. Alle indgåede serviceaftaler bruges aktivt i arbejdet med samdriftsmodeller. Serviceaftalerne giver et øjebliksbillede af, hvor der kan effektiviseres yderligere og er et vigtigt arbejdsredskab i hverdagen. Det gælder, at 78 % godkendte serviceaftaler er i hus. Der er pt. 22% serviceaftaler ude til behandling i de respektive afdelingsbestyrelser, som forventer at få godkendt i løbet af november/december. Der forventes opnået tæt på 100 % målopfyldelse ved udgangen 2020.

Resume af ledelsesrapporten kan læses i referat fra FA09's bestyrelsesmøde den 9. december 2020.

For yderligere information om FA09 henvises til Strategi 2020 og FA09's årsberetning, der begge kan læses på FA09's hjemmeside www.fa09.dk

Årsregnskaber 2020

Boligorganisationens regnskab 2020

Regnskabet udviser et overskud på kr. 264.655. Overskuddet skyldes i al væsentlighed:

- 502 Færre mødeudgifter pga. Covid-19
- 511 Personaleudgifter – nulstilling af feriepengeforpligtelse
- 512 Forretningsførelse - tilbagebetaling af overskud fra FA09
- 521 Revision

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 3.144.522,42

Boligafdelingernes regnskaber 2020

Afdeling 1 - Jens Warmings Vej

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.454.830, svarende til 11,75 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har modtaget mere i driftsstøtte end budgetteret, forholdet justeres i budgettet for 2022. Endvidere har afdelingen fået et afkast på 0,46% af deres indestående på mellemregningen samtidig med der ikke er henlagt til dispositionsfonden. Derudover har der været færre udgifter til renholdelse.

Kr. 67.032 er brugt til afskrivning af underfinansiering af forbedringsarbejder. Kr. 1.387.798 er overført til resultatkontoen.

Afdeling 2 – Prinsessegade

Regnskabet udviser et overskud på kr. 69.574, svarende til 2,97 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed at afdelingen har fået et afkast på 0,46% af deres indestående på mellemregningen samtidig med der ikke er henlagt til dispositionsfonden.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 3 - Ny Heimdalshus

Regnskabet udviser et overskud på kr. 133.814, svarende til 1,68 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed faldende andele til udgifter til varme i fællesarealer og at afdelingen har fået et afkast på 0,46% af deres indestående på medlemregningen.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 4 - Ny Bremenshus

Regnskabet udviser et underskud på kr. 58.685, svarende til -1,68 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed flere udgifter til renholdelse end forventet. Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 5 - Sundby Algård

Regnskabet udviser et underskud på kr. 95.098, svarende til -2,55 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed at afdelingen har fået en driftsudgift til planlagt og periodisk vedligeholdelse, grundet nødvendig renovering af tagpaptagene, dette bliver dog modsvaret delvist med færre udgifter til vand samt at der ikke skal henlægges til dispositionsfonden.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 6 - Sofiegade

Regnskabet udviser et overskud på kr. 158.674, svarende til 7,89 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed at der var budgetteret med udgifter til lån vedrørende vinduesudskiftning, men lånet bliver først hjemtaget i 2021. Derudover har afdelingen haft færre udgifter til vand, almindelig vedligeholdelse samt diverse udgifter.

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. 4 af afdelingerne holder sig indenfor ovenstående målsætning og når man ser bort fra driftsstøtten til Jens Warmings Vej og de manglende udgifter til lån i Sofiegade, ligger disse afdelinger lidt over ovenstående målsætning med henholdsvis 3,3% og 3,7%.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør per 31. december 2020 kr. 3.144.522, hvoraf der er en disponibel del på kr. 3.127.972. Den bundne del udgør kr. 16.550.

Dispositionsfond prognose

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 31. december 2020 kr. 6.124.496

Der givet tilskud til afdeling 1 - Jens Warmings Vej - på kr. 604.503

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

Trækningsret prognose

Trækningsretten udgør kr. 851.027 Der er i regnskabsåret 2020 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, 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 2020

HJEM har indgået kapitalforvaltningsaftaler med følgende kapitalforvaltere:

- Danske Bank – opnået afkast på 1,21%
- Nordea – opnået afkast på 0,35%

Afkastene er pæne set i forhold til de muligheder, som er på markedet, dog ligger Nordeas forrentning i den lavere ende. Nordea har efter utallige opfordringer lavet et investeringsprodukt, der er sammenligneligt med de øvrige hovedbankers produkter til almene kunder.

Det er ikke muligt at sammenligne de to bankers afkast, da Nordea først fik deres produkt på markedet i løbet af året. Men i 2021 vil man kunne sammenligne de to bankers afkast, og bruge denne information til at vurdere om man vil fortsætte med begge kapitalforvaltere eller skifte ud på posterne.

Afkastet består både af realiserede og urealiserede kursgevinster, renterne på obligationerne, omkostninger til kapitalforvalter og renter på kapitalkontoen (pt. negativ).

Kursen på en obligation bestemmes af udbud og efterspørgsel, som påvirkes af de økonomiske indikatorer, psykologi mm. Reelt tjener man først på en kursstigning,

når man sælger obligationer (realiseret kursgevinst) men i afkastet beregner man også kursstigninger på obligationer man ikke har solgt (urealiseret kursgevinst). Den samme historie gælder ved kursfald (realiseret og urealiseret kurstab).

Da det ikke er muligt at forudsige kursstigninger eller -fald, så benyttes disse ikke til at tale om forventninger til det fremtidige afkast. Derfor er der egentlig kun renterne på obligationerne og omkostningerne til kapitalforvalterne som man kan beregne et afkast på.

I vores kapitalforvaltning stræber vi efter at opnå en mindre positiv forrentning eller at holde nullet i forrentning grundet det nuværende marked. Da den kortsigtede rente er negativ, så skal vi længere ud på tidshorizonten for at finde et positivt afkast, og det er det vi har gjort. Jo længere man kommer ud på tidshorizonten jo større forrentning opnår man – men jo større risiko tager man også, og det er bagsiden af medaljen.

I kapitalforvaltningen balancerer vi ønsket til forrentning imod risikoen for tab. Hvis man vil risikoen til livs, så er der kun en valgmulighed, og det er at acceptere en negativ rente. Og hvis man gør det, så udhuler man sin formue, specielt når inflationen stadig er positiv.

Hvordan markedet udvikler sig, er svært at spå om, hvorfor man nok ikke tager helt fejl ved at forvente afkast som spænder fra -1% til 1%.

Likviditetsstyring

Nedenstående er en graf over likviditeten i regnskabsåret 2020. HJEM's threshold (grænseværdi) er på 4 mio. kr.



Da der betales negativ rente for indeståender over og under threshold, vil administrationen se på, om der er mulighed for 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. Administrationen har foretaget den analyse flere gange i året og senest er der ved årsskiftet investeret kr. 5 mio. i Danske Banks investeringsprodukt for almenyttige kunder. Af ovenstående graf kan man ikke se de 5 mio. kr., da de først trækkes primo januar 2021.

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, Drift, Byggeri 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 4% og 6% mindre frem mod regnskab 2024 i forhold til regnskab 2020.

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 og bedre sorteringsforhold i samarbejde med Københavns Kommune, samt løbende holde beboerne oplyst med informationsbreve omkring sortering og bæredygtighed.
- Renholdelse (konto 114), Der bør tænkes i samdriftsløsning, 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.

Administrationen leverer sammen med årsregnskaberne dokumentation for afdelingernes 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 som fx se på mulighederne for at samdrifte i samtlige boligafdelinger HJEM, og reducere udgifter til indkøb af varer, da købekraften vil blive styrket ved en mulig samdrift, samt løbende kontrollere håndværkerpriserne via fx mini udbud af VVS, el-arbejde og vurdere størrelserne til indbetalingerne til den indvendige vedligeholdelseskonto (b-ordning) i boligafdelinger med store opsparinger.

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 63,5 % i 2018 til 63,6 % i 2019, samt at en afdeling er gået fra rød til gul. Effekten af de store effektiviserings-tiltag afventer.

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

Effektiviseringstal regnskab 2018

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	63,5	74,4	78,8
København	003	Sofiegade		61	63,5	74,4	78,8
København	002	Ny Heimdalshus		64	63,5	74,4	78,8
København	001	Jens Warmingsvej		68	63,5	74,4	78,8
København	006	Ny Bremenshus		68	63,5	74,4	78,8

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 26. oktober 2020 afdelingernes budgetter for 2021 og kunne konstatere, at de gennemførte effektiviserings-tiltag kunne aflæses i afdelingernes budget.

Afdeling	Stigning i %	Boligafgift i kr./m ²
Jens Warmings Vej	-5,00	1.080
Prinsessegade	0,00	747
Ny Heimdalshus	1,35	947
Ny Bremenshus	0,00	927
Sundby Algård	2,74	820
Sofiegade	0,00	1.178

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 31. maj 2021



Jette Philipsen
formand



Birgit Hansen



Lene Berg Laursen



Liselotte Larsen



Kim Helsted