

Boligselskabet Strandparken

Egenkontrol med udgangspunkt i årsregnskabet

1. oktober 2020 til 30. september 2021

Den almene boligsektor er underlagt en styringsreform i form af en model for mål- og aftalestyring. Som led i styringsreformen indgår det, at der skal arbejdes videre med egenkontrollen i de almene boligorganisationer.

Hensigten med nærværende egenkontrol er således at skabe et forståeligt og brugbart dokument, som på én og samme tid giver boligorganisationens bestyrelse og øvrige interessenter mulighed for, at kontrollere, evaluere og forbedre boligorganisationen og dens boligafdelinger. Med andre ord; ser tilbage på de seneste års udvikling i boligorganisationen samt boligafdelingerne, for derved at blive klædt bedst muligt på til at tage beslutninger, som rækker ud i fremtiden.

Fremadrettede opmærksomhedspunkter for bestyrelsen m.fl.

I forhold til opmærksomhedspunkterne bruges trafiklyset som indikator, idet trafiklyset på en enkel og letforståelig måde er medvirkende til at graduere opmærksomhedspunkterne.



Rødt lys kræver fuld opmærksomhed med tilhørende plan for, hvordan en positiv udvikling kan hjælpes på vej via konkrete handlinger.

Gult lys kræver opmærksomhed, så udviklingen kan gå i retning af grønt lys.

Grønt lys bør understøttes af handlinger, som kan sikre en bibeholdelse af vurderingen.

På forsiden af egenkontrollen har vi valgt at fremhæve de trafiklysvurderinger, som fremgår under de enkelte punkter i egenkontrollen. Derved bliver det enkelt fra start af at forholde sig til de opmærksomhedspunkter, som såvel boligorganisationens bestyrelse samt Boligkontorets ansatte bør drøfte og handle på. Det være sig i forhold til udarbejdelsen af de kommende budgetter og/eller via iværksættelse af øvrige initiativer i boligorganisationen og dens boligafdelinger, som kan medvirke til en positiv udvikling eller fastholdelse af en i forvejen positiv vurdering.

Af nedenstående opmærksomhedspunkter fremgår trafiklysvurderingen, og uagtet at boligorganisationens bestyrelse bør have opmærksomhed på alle punkter, bør prioriteringen naturligvis være at forholde sig til de røde og dernæst gule trafiklys, hvor det største potentiale for forbedringer ligger.

Boligorganisationen

| | |
|--|------------------------|
| | Årsresultat |
| | Administrationshonorar |
| | Arbejdskapital |
| | Dispositionsfond |
| | Egen trækningsret |
| | Fraflytninger |
| | Boligsøgende |
| | God selskabsskik |
| | Effektiviseringstiltag |

Boligafdelingerne

| | |
|--|------------------------|
| | Årsresultater |
| | Huslejeniveau |
| | Lejeledighed |
| | Tab ved fraflytninger |
| | Henlæggelser konto 401 |
| | Henlæggelser konto 402 |
| | Henlæggelser konto 405 |
| | Resultatkonti |
| | Antennesaldi |
| | Rating |

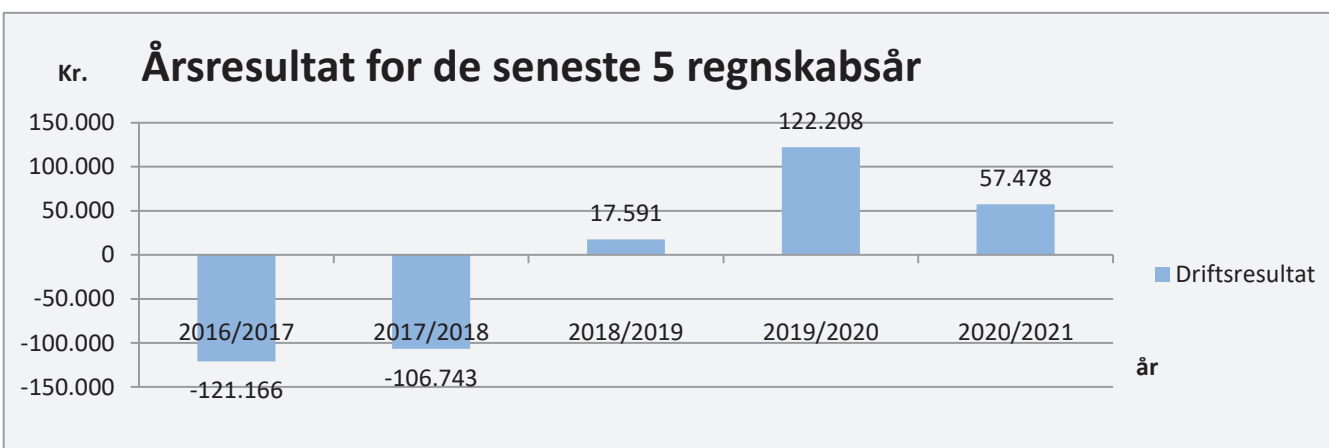
Boligorganisationen

Boligorganisationens årsresultat

| Hovedtal i kr. | 2020/21 | 2019/20 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bruttoadministrationsudgifter | 2.904.465 | 2.888.271 |
| Andre ordinære udgifter | 16.628.861 | 17.316.007 |
| Ekstraordinære udgifter | 2.481.978 | 111.866 |
| Udgifter i året | 22.015.304 | 20.316.144 |
| Administrationsindtægter | 2.931.937 | 2.894.290 |
| Andre indtægter | 19.140.845 | 17.544.060 |
| Indtægter i alt | 22.072.782 | 20.438.350 |
| Resultat | 57.478 | 122.206 |
| Anlægsaktiver i alt | 6.426.369 | 5.717.716 |
| Omsætningsaktiver i alt | 38.236.043 | 55.294.508 |
| Aktiver i alt | 44.662.412 | 61.012.224 |
| Egenkapital | 30.946.519 | 31.204.861 |
| Gæld i alt | 13.715.893 | 29.807.363 |
| Passiver i alt | 44.662.412 | 61.012.224 |

Årets overskud kan hovedsageligt henføres til:

- ◆ Færre udgifter til bestyrelsesudgifter



I 3 af de seneste 5 regnskabsår har boligorganisationen opnået et positivt resultat. Årsresultaterne har påvirket boligorganisationens arbejdskapital negativt med netto kr. 30.632.

Forslag til handling:

Bestyrelse og administration skal have et øget fokus med boligorganisationens drift, og derved tilsikre positive årsresultater i fremtiden. Et overskud på organisationens drift er med til at tilsikre forrentning og derved styrkelse af boligorganisationens arbejdskapital.



Forklaring til trafiklyset

Trafiklyset tildeles en farve ud fra følgende kriterier:

Rødt - Når en boligorganisation indenfor de seneste 5 år kun har opnået overskud i 1 regnskabsår eller et samlet negativt årsresultat.

Gult - Når en boligorganisation indenfor de seneste 5 år har opnået minimum 2 år med overskud og samtidig et samlet positivt årsresultat.

Grønt - Når en boligorganisation indenfor de seneste 5 år har opnået minimum 4 år med overskud og samtidig et samlet positivt årsresultat.

Administrationshonorar

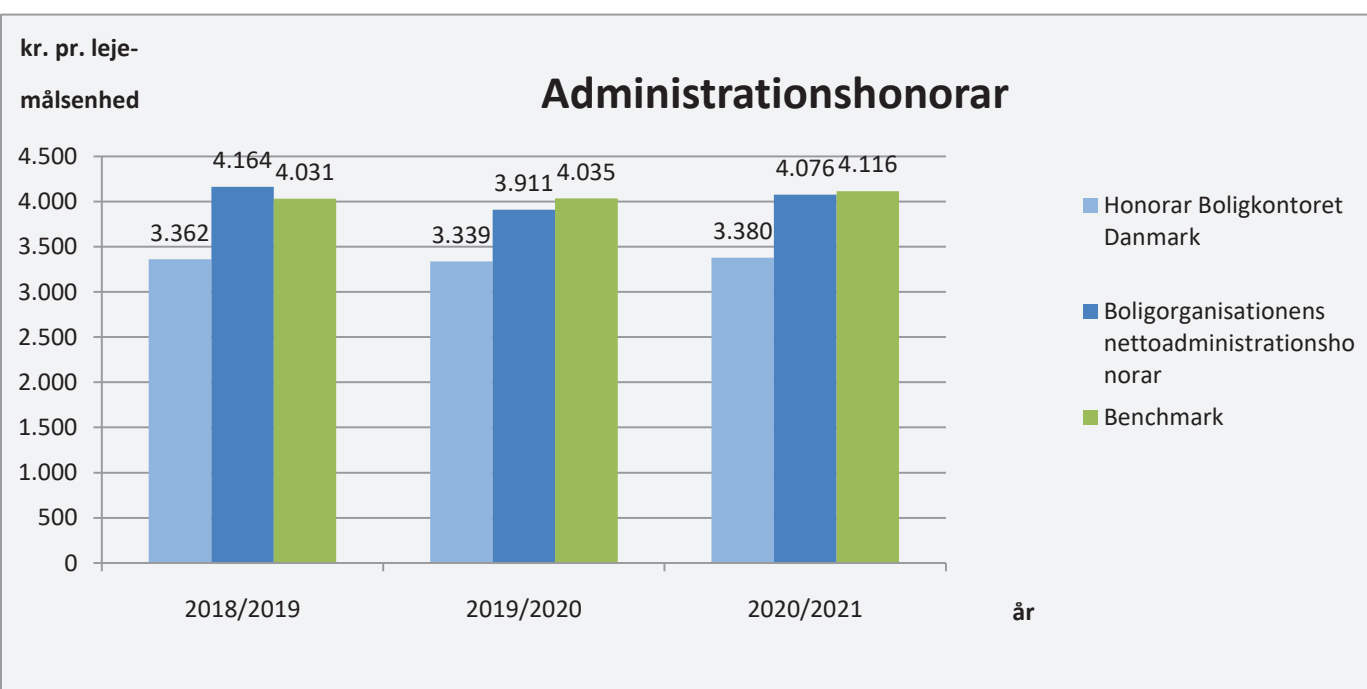
Boligorganisationens udgifter er med til at danne grundlag for administrationshonoraret der opkræves i de enkelte afdelinger. For en boligorganisation er det vigtigt at gennemgå udgiftsniveauet løbende.

En stor andel af organisationens udgifter er honorar til Boligkontoret Danmark. I regnskabsåret har honoraret til Boligkontoret Danmark været på kr. 3.380 incl. moms. Henover en periode på de 3 seneste regnskabsår er honoraret steget med kr. 18, hvilket svarer til en stigning på 0,5 %.

Boligorganisationens nettoadministrationshonorar er i regnskabsåret på kr. 2.818.965, svarende til kr. 4.076 pr. lejemålsenhed. Gennem de seneste 3 regnskabsår er udgiften pr. lejemålsenhed faldet med kr. 88, hvilket svarer til et fald på 2,1 %.

I samme periode er pristallet steget med 1,7 %. Udviklingen i nettoprisindekset har været højere end boligorganisationens udvikling på nettoadministrationshonoraret.

I nedenstående diagram er udviklingen i administrationshonoraret skitseret. Benchmark er taget fra almenstyringsdialogen. Benchmark for 2020/2021 er fremskrevet med 2% i forhold til 2019/2020.



Boligorganisationens nettoadministrationsudgift er i forhold til en fremskrevet benchmark under gennemsnittet med 1 %.



Forklaring til trafiklyset

Trafiklyset tildeles en farve ud fra følgende kriterier:

Rødt - Når en boligorganisationens nettoadministrationshonorar er over 20 % af benchmark.

Gult - Når en boligorganisationens nettoadministrationshonorar er mellem 5-20 % af benchmark.

Grønt - Når en boligorganisationens nettoadministrationshonorar er maksimalt 5% over benchmark.

Arbejdskapital

Den disponible arbejdskapital udgør i regnskabet kr. 367.853. I regnskabsåret har afdelingerne henlagt kr. 165 pr. lejemålsenhed. I henhold til udmeldt maksimum fra Landsbyggefonden kan boligorganisationen fortsætte med at henlægge, indtil arbejdskapitalen har nået kr. 2.186.088 svarende til kr. 3.160 pr. lejemålsenhed.

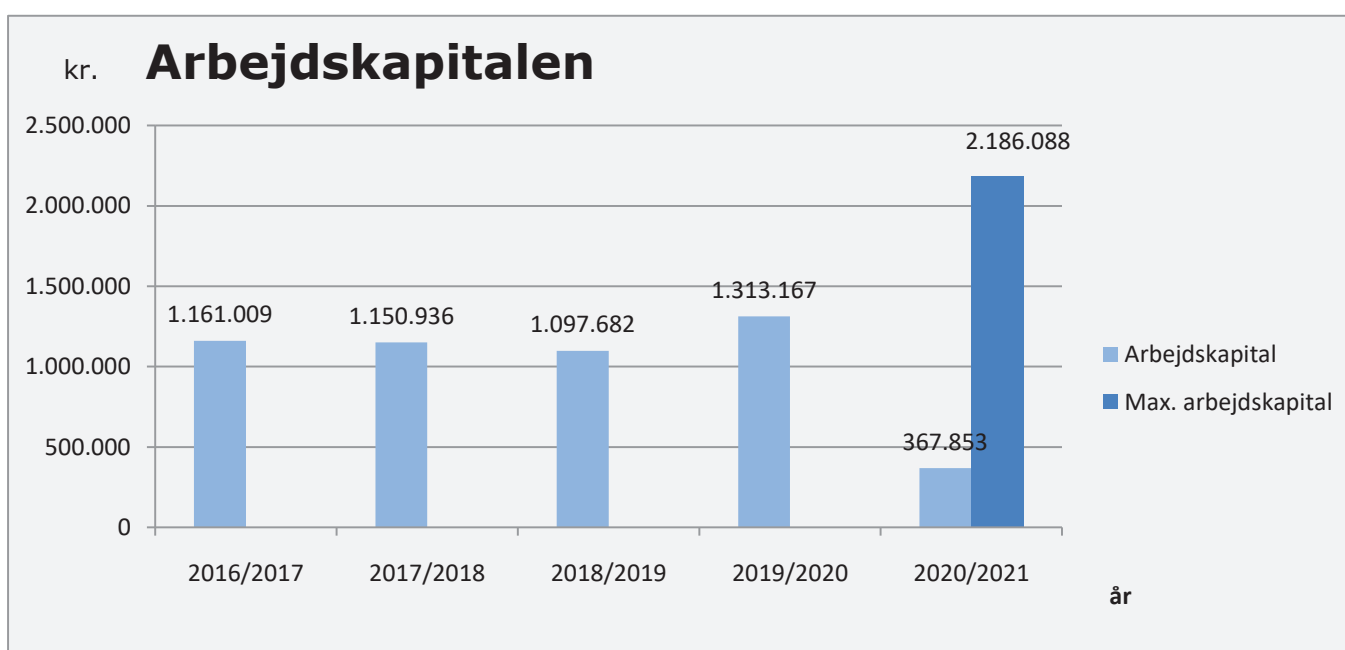
Boligorganisationen har i regnskabsåret henlagt til Boligkontoret Danmarks udviklingsfond, svarende til kr. 24 pr. lejemålsenhed.

Tilskud fra arbejdskapitalen i årsregnskabet

Arbejdskapitalen har i regnskabsåret ydet tilskud til afdelingerne på kr. 1.100.000. Tilskuddet er givet til følgende:

- ♦ Boligorganisation, Ny maskinpark 1.100.000 kr.

Arbejdskapitalens udvikling gennem de seneste 5 år er illustreret herunder.



Boligorganisationen mangler kr. 1.818.235 for at nå grænsen for arbejdskapitalen på kr. 2.186.088. Boligorganisationens målsætning for arbejdskapitalen på kr. 2.185.456 er ikke nået.

Forslag til handling:

Midler i arbejdskapitalen er med til at styrke boligorganisationens økonomi. Boligorganisationens arbejdskapital har et lavt niveau, og det anbefales, at afdelingerne henlægger maksimalt til arbejdskapitalen i kommende budgetår.

Forklaring til trafiklyset

Trafiklyset tildeles en farve ud fra følgende kriterier:

Rødt - Når en boligorganisation på regnskabstidspunktet alene har opnået det, der svarer til 75% eller derunder af Landsbyggefondens maksimumskrav til arbejdskapitalen.

Gult - Når en boligorganisation på regnskabstidspunktet har nået 75% af Landsbyggefondens maksimumskrav til arbejdskapitalen.

Grønt - Når en boligorganisation på regnskabstidspunktet har nået 90% af Landsbyggefondens maksimumskrav til arbejdskapitalen, eller at boligorganisationens eget mål for arbejdskapitalen er nået.



Dispositionsfonden

Den disponible dispositionsfond har i regnskabsåret udviklet sig negativt, og er faldet med kr. 28.629. Ved årets afslutning udgjorde den disponible dispositionsfond kr. 24.165.036.

Den disponible dispositionsfond udgør på regnskabstidspunktet kr. 34.931 pr. lejemålsenhed. Afdelingerne er forpligtet til at fortsætte henlæggelsen, indtil dispositionsfonden som minimum udgør kr. 5.774 pr. lejemålsenhed. Boligorganisationen har nået grænsen, og har i regnskabsåret ikke henlagt til dispositionsfonden.

I henhold til driftsbekendtgørelsen skal dispositionsfondens midler som hovedregel anvendes til følgende ting:

- ◆ Dække tab ved lejeledighed i afdelingerne, herunder forbrugsafhængige udgifter.
- ◆ Dække tab ved fraflytninger i afdelingerne udover kr. 333 pr. lejemålsenhed.
- ◆ Tilsikre afdelingernes fortsatte beståen ved at medvirke til fysisk, økonomisk og social opretning.

Tilskud fra dispositionsfonden i årsregnskabet

Dispositionsfonden har i regnskabsåret ydet tilskud til afdelingerne på kr. 4.788.353. Tilskuddet er givet til følgende:

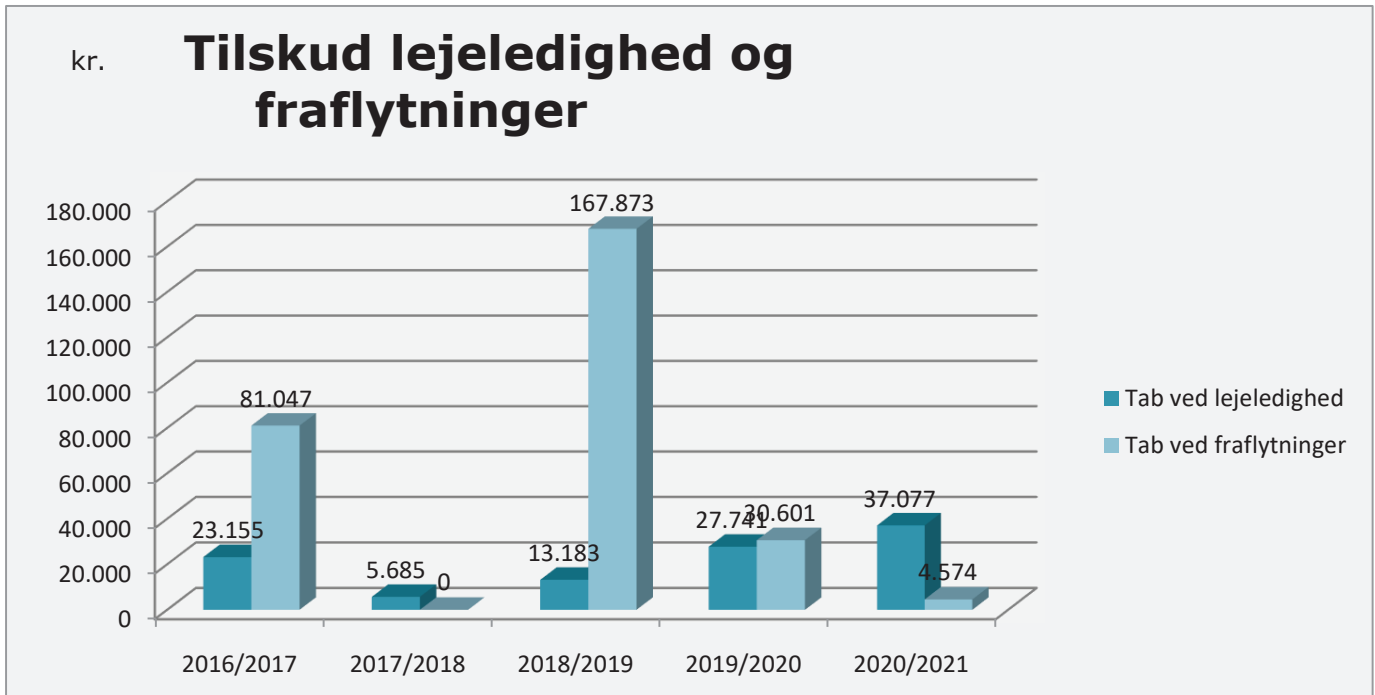
| | |
|---|-------------|
| ◆ Boligorganisation, E-syn | 483.125 kr. |
| ◆ Boligorganisation, Forbrugsmålere | 845.181 kr. |
| ◆ Afdeling 1, Renovering | 575.109 kr. |
| ◆ Afdeling 1, Salg af meny, årligt tilskud huslejetab | 627.000 kr. |
| ◆ Afdeling 2, Renovering | 78.306 kr. |
| ◆ Afdeling 2, Tagudskiftning | 534.239 kr. |
| ◆ Afdeling 4, Renovering | 406.368 kr. |
| ◆ Afdeling 4, Murerentreprise | 367.223 kr. |
| ◆ Afdeling 5, Renovering | 144.414 kr. |
| ◆ Afdeling 6, Renovering | 49.893 kr. |
| ◆ Afdeling 7, Renovering | 174.961 kr. |
| ◆ Afdeling 7, Murerentreprise | 49.298 kr. |
| ◆ Afdeling 8, Renovering | 34.302 kr. |
| ◆ Afdeling 9, Renovering | 228.505 kr. |
| ◆ Afdeling 9, Murerentreprise | 69.502 kr. |
| ◆ Afdeling 9, Rørudskiftning | 120.927 kr. |

Dispositionsfondens samlede tab ved fraflytning og lejeledighed

Dispositionsfonden har i regnskabsåret anvendt midler til at dække tab ved lejeledighed og fraflytninger på henholdsvis kr. 37.077 samt kr. 4.574.

Det samlede tab for dispositionsfonden udgør pr. lejemålsenhed kr. 60.

Nedenstående diagram viser udviklingen i boligorganisationens samlede tab ved lejeledighed og fraflytninger.



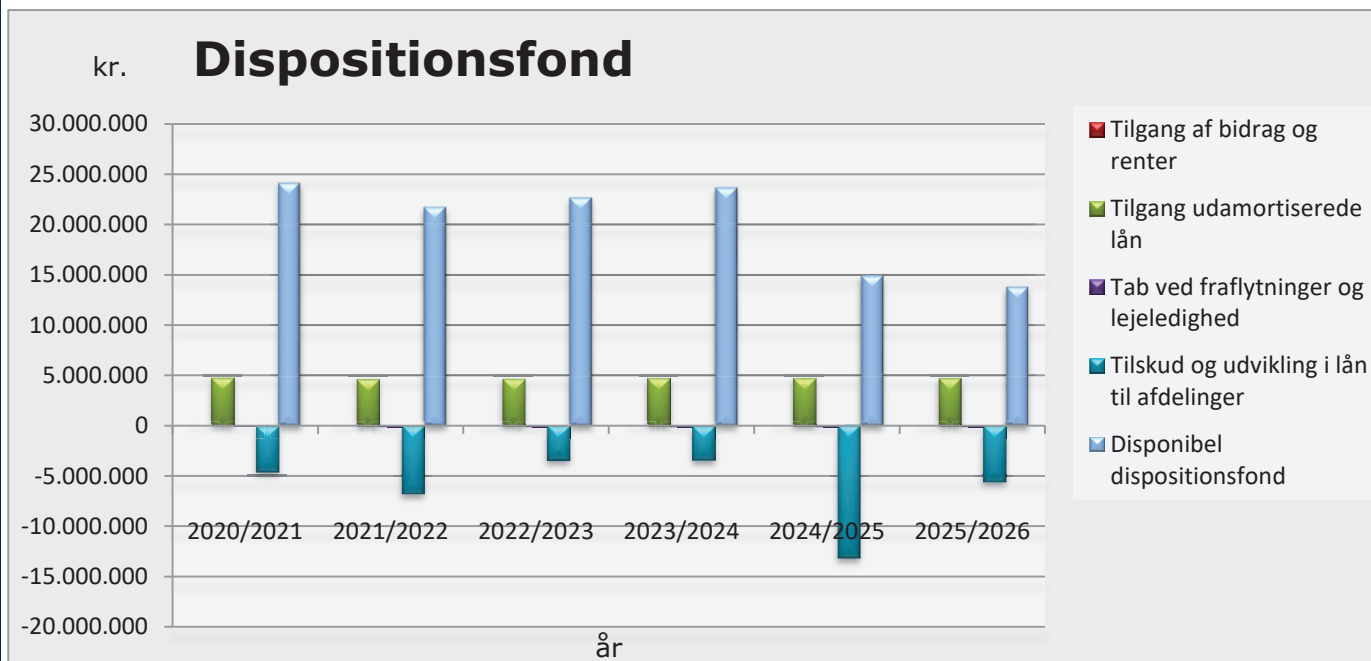
Bevilgede tilskud fra dispositionsfonden som endnu ikke er ydet

På regnskabstidspunktet er der bevilget nedenstående tilskud for de kommende 5 år, dog uden at de er udbetalt.

| | |
|--|----------------|
| ♦ Boligorganisation, Forbrugsmålere | 1.535.545 kr. |
| ♦ Boligorganisation, Affaldshåndtering | 500.000 kr. |
| ♦ Boligorganisation, El-ladestationer | 1.000.000 kr. |
| ♦ Boligorganisation, Projektudvikling (Engvej og Rødtjørnen) | 218.750 kr. |
| ♦ Afdeling 1, Renovering | 3.135.000 kr. |
| ♦ Afdeling 1, Salg af meny, årligt tilskud huslejetab | 3.135.000 kr. |
| ♦ Afdeling 1, Gruppe 1 arbejder | 8.116.000 kr. |
| ♦ Afdeling 1, Mankolån | -3.058.000 kr. |
| ♦ Afdeling 1, LBF sag gruppe 3 arbejder | 1.250.000 kr. |
| ♦ Afdeling 1, LBF sag kapitaltilførsel | 250.000 kr. |
| ♦ Afdeling 2, Renovering | 390.000 kr. |
| ♦ Afdeling 2, Tagudskiftning | 2.225.000 kr. |
| ♦ Afdeling 4, Renovering | 1.750.170 kr. |
| ♦ Afdeling 4, Murerentreprise | 2.000.000 kr. |
| ♦ Afdeling 5, LBF sag | 8.076.130 kr. |
| ♦ Afdeling 5, Mankolån | -4.038.065 kr. |
| ♦ Afdeling 5, Renovering | 725.000 kr. |
| ♦ Afdeling 5, LBF renovering gruppe 3 | 1.250.000 kr. |
| ♦ Afdeling 5, LBF Projekt kapitaltilførsel | 200.000 kr. |
| ♦ Afdeling 6, Renovering | 250.000 kr. |
| ♦ Afdeling 7, Renovering | 960.000 kr. |
| ♦ Afdeling 7, Murerentreprise | 375.000 kr. |
| ♦ Afdeling 8, Renovering | 220.000 kr. |
| ♦ Afdeling 9, Renovering | 1.950.000 kr. |
| ♦ Afdeling 9, Murerentreprise | 300.000 kr. |
| ♦ Afdeling 9, Rørudskiftning | 750.000 kr. |

Dispositionsfondens forventede udvikling

På baggrund af de nuværende beslutninger foretaget af organisationsbestyrelsen, vil dispositionsfondens forventede udvikling for de kommende 5 regnskabsår se således ud. En specificeret oversigt er vedlagt på bilag 1:



Dispositionsfondens disponible midler udgør på regnskabstidspunktet kr. 24.165.036, hvilket svarer til kr. 34.931 pr. lejemålsenhed. Landsbyggefondens maksimum er på kr. 5.774 pr. lejemålsenhed. Målet er nået, og afdelingerne skal ikke henlægge til dispositionsfonden i kommende regnskabsår.

Boligorganisationen har vedtaget en målsætning for den disponible dispositionsfond på kr. 3.993.298. Boligorganisationen lever op til målsætningen. Da målsætningen er lavere end udmeldt maksimum fra Landsbyggefonden, bør målsætningen revurderes.



Forklaring til trafiklyset

Trafiklyset tildeles en farve ud fra følgende kriterier:

Rødt - Når en boligorganisation på regnskabstidspunktet alene har opnået det, der svarer til 80% eller derunder af Landsbyggefondens minimumskrav til dispositionsfondens størrelse.

Gult - Når en boligorganisation på regnskabstidspunktet alene har opnået det, der svarer til mellem 81% og 99% af boligorganisationens målsætning samt Landsbyggefondens minimumskrav til dispositionsfondens størrelse.

Grønt - Når en boligorganisation på regnskabstidspunktet lever op til boligorganisationens målsætning samt Landsbyggefondens minimumskrav til dispositionsfondens størrelse.

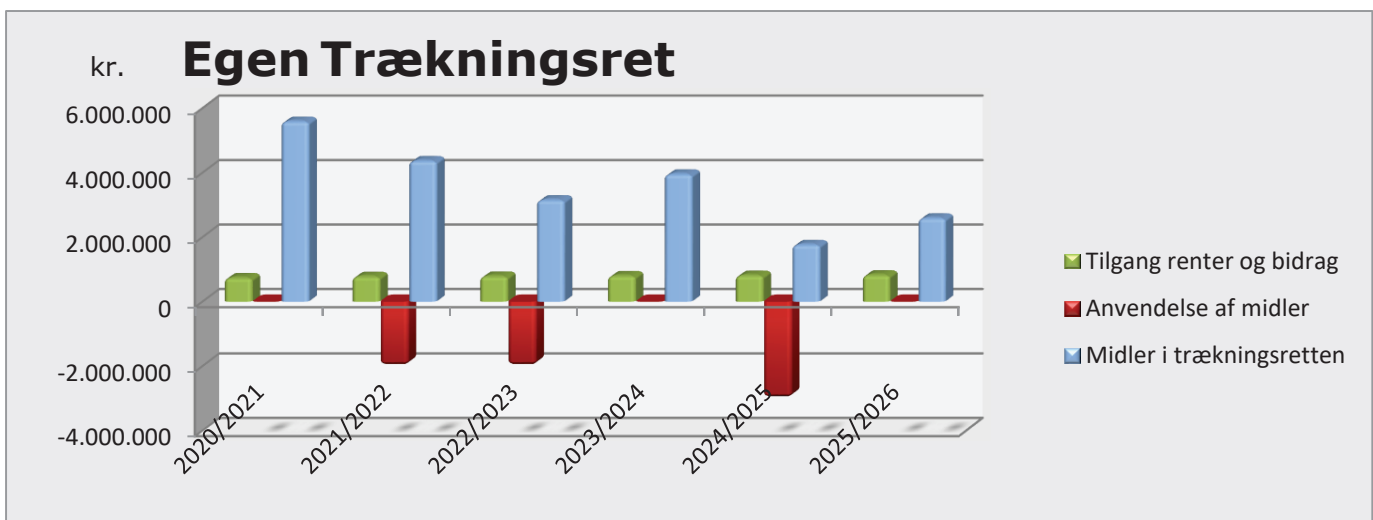
Egen Trækningsret

Boligorganisationens trækningsret opbygges gennem de enkelte afdelingers indbetalinger af pligtmæssige bidrag. 60 % af indbetalingerne indbetales på boligorganisationens egen trækningsretkonto i Landsbyggefonden.

Boligorganisationens afdelinger kan modtage tilskud til delvis finansiering af forbedrings- og opretningsarbejder m.m. Det maksimale tilskud kan højst udgøre 2/3 af forbedrings- og opretningsarbejderne.

I regnskabsåret og de 3 foregående regnskabsår er der ikke udbetalt midler fra trækningsretten. I samme periode er trækningsretten steget med kr. 3.627.338. Der er dog på regnskabstidspunktet ansøgt om trækningsretsmidler for kr. 7.000.000 der på regnskabstidspunktet ikke er udbetalt.

På baggrund af de nuværende beslutninger foretaget i bestyrelsen illustreres trækningsrettens udvikling for regnskabsåret og de kommende 5 regnskabsår.



Følgende afdelinger har fået bevilget midler fra trækningsretten, men endnu ikke udbetalt:

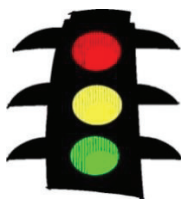
- ◆ - Afdeling 1 Udsk. af hoveddøre og fællesdøre 1.000.000 kr.
- ◆ - Afdeling 1 LBF sag forventet 2.000.000 kr.
- ◆ - Afdeling 2 Tagudskiftning 2.000.000 kr.
- ◆ - Afdeling 4 Udsk. af hoveddøre, lys og maling af opgang 1.000.000 kr.
- ◆ - Afdeling 5 LBF sag 1.000.000 kr.



Boligorganisationen har indenfor de seneste 4 regnskabsår ikke anvendt midler af trækningsretten. På regnskabstidspunktet er der opsparet kr. 5.590.755, hvad der svarer til 7,6 års opsparing. Boligorganisationen skal i fremtiden huske løbende, at anvende deres midler på trækningsretten.

Forslag til handling:

Boligorganisationen har i de seneste regnskabsår ikke anvendt trækingsretten. Det anbefales at trækingsretten overvejes som finansiering ved fremtidige renoveringssager.



Forklaring til trafiklyset

Trafiklyset tildeles en farve ud fra følgende kriterier:

Rødt - Når en boligorganisation igennem de seneste 4 regnskabsår ikke har forbrugt egen trækingsret, mens der på regnskabstidspunktet er en opsparing, der overstiger 8 års henlæggelser, og ikke har ansøgt om fremtidig anvendelse af trækingsretten.

Gult - Når en boligorganisation i løbet af de seneste 4 regnskabsår har forbrugt af egen trækingsret, mens der dog på regnskabstidspunktet alligevel er en opsparing, der overstiger 8 års henlæggelser. Samt når en boligorganisation har ansøgt om fremtidig anvendelse af trækingsretten.

Grønt - Når en boligorganisation i løbet af de seneste 4 regnskabsår har forbrugt af egen trækingsret, samtidig med at opsparingen er lavere end 8 års henlæggelser. Eller at den samlede opsparing udgør mindre end kr. 150.000 ved regnskabsårets afslutning.

Fraflytninger

Nedenfor fremgår antallet af fraflytninger i boligorganisationen set over en 5-årig periode. Den gennemsnitlige fraflytningsprocent i perioden udgør 7 %.

I boligorganisationen er der 605 boliger, heraf er de 4 ungdomsboliger. Ungdomsboliger har normalt en høj fraflytningsprocent, der har en negativ påvirkning på fraflytningsprocenten.

Fraflytningsprocenten kun beregnet på familieboliger udgør 6,8 %.

| Periode | Alle Fraflytninger | Fraflytn. % alle boliger | Fraflytn. % familieboliger |
|-------------------|--------------------|--------------------------|----------------------------|
| 2016/2017 | 46 | 7,6 | 7,2 |
| 2017/2018 | 39 | 6,4 | 6,3 |
| 2018/2019 | 62 | 10,2 | 10,1 |
| 2019/2020 | 33 | 5,4 | 4,8 |
| 2020/2021 | 33 | 5,4 | 5,3 |
| Gennemsnit | 43 | 7,0 | 6,8 |



I henhold til Landsbyggefondens statistik for fraflytninger i den almene branche er gennemsnittet for fraflytninger i Region hovedstaden på ca. 9,3 %. Boligorganisationen gennemsnit er på 6,8 % på familieboliger, hvilket er lavere end gennemsnittet.



Forklaring til trafiklyset

Trafiklyset tildeles en farve ud fra følgende kriterier:

Rødt - Når en boligorganisationens gennemsnitlige antal fraflytninger over de seneste 5 regnskabsår overstiger Landsbyggefondens opgørelse over regionens øvrige boligorganisationers samlede gennemsnitlige antal fraflytninger med mere end 10%.

Gult - Når en boligorganisationens gennemsnitlige antal fraflytninger over de seneste 5 regnskabsår overstiger Landsbyggefondens opgørelse over regionens øvrige boligorganisationers samlede gennemsnitlige antal fraflytninger med indtil 10%.

Grønt - Når en boligorganisationens gennemsnitlige antal fraflytninger over de seneste 5 regnskabsår ligger under Landsbyggefondens opgørelse over regionens øvrige boligorganisationers samlede gennemsnitlige antal fraflytninger.

Antal opskrevne medlemmer i boligorganisationen

Af nedenstående skema kan udviklingen i antallet af opskrevne medlemmer i boligorganisationen ses - både i forhold til, hvor mange der er aktive og hvor mange der er i bero.

| Periode | Aktive | Bero | I alt |
|-----------|--------|-------|-------|
| 2016/2017 | 1.485 | 1.050 | 2.535 |
| 2017/2018 | 1.772 | 1.111 | 2.883 |
| 2018/2019 | 1.998 | 1.189 | 3.187 |
| 2019/2020 | 2.103 | 1.286 | 3.389 |
| 2020/2021 | 2.229 | 1.411 | 3.640 |

Boligorganisationen har ved udgangen af regnskabsåret 2020/2021 2.229 aktive på ventelisten. I gennemsnit set over de seneste 5 regnskabsår har der været 43 fraflytninger heraf 41 fraflytninger på familieboliger. Det svarer til, at boligorganisationens venteliste på aktive medlemmer kan dække 54,4 års fraflytninger på familieboliger. Boligorganisationens venteliste har nået et flot niveau.

Ved udgangen af regnskabsåret 2020/2021 er der 3.640 på ventelisten, hvoraf 2.229 var aktivt søgende. Set over de seneste 5 år er antallet på ventelisten steget.



På begge ovenstående parametre, har boligorganisationens venteliste et flot niveau.



Forklaring til trafiklyset

Trafiklyset tildeles en farve ud fra følgende kriterier:

Rødt - Når de aktive på en boligorganisationens venteliste ikke kan dække 1 års fraflytninger, eller at det samlede antal opskrevne medlemmer på ventelisten er faldet væsentligt i forhold til tidligere år.

Gult - Når de aktive på en boligorganisationens venteliste kan dække minimum 1 års fraflytninger, samt at det samlede antal opskrevne medlemmer på ventelisten er på niveau med tidligere år.

Grønt - Når de aktive på en boligorganisationens venteliste kan dække minimum 2 års fraflytninger, samt at det samlede antal opskrevne medlemmer på ventelisten er på niveau med tidligere år.

God selskabsskik

Organisationsbestyrelsen har i de forgangne år behandlet og vedtaget en række målsætninger, som er gældende i boligorganisationen. Målsætningerne omhandler områderne Økonomi, Drift, Ledelse, Beboerdemokrati, Udlejning, Boligafdelinger og Nybyggeri.

Nedenfor fremgår det, hvilken målsætninger ud af det samlede målsætningskoncept på 16 målsætninger, som er behandlet i boligorganisationen.

| | | | |
|-----|----------------------------|-----|------------------------------------|
| nej | Administrationshonorar | nej | Restancer |
| nej | Egenkapital | nej | Udlejning og beboersammensætning |
| nej | Kapitalforvaltning | nej | Beboerservice |
| ja | Indkøb | nej | Energi |
| nej | Evaluerings målsætning | nej | Fremtidssikring og konkurrenceevne |
| nej | God ledelse | nej | Henlæggelser |
| nej | Information | nej | Nybyggeri |
| nej | Rekruttering, fastholdelse | nej | Nybyggeri - reovering |

Organisationsbestyrelsen har arbejdet med målsætninger, men har i det forgangne år ikke arbejdet med God Selskabsskik i form af udfyldelse af 10-punkts programmet for God Selskabsskik.



Boligorganisationen har arbejdet med målsætninger, og bør i kommende regnskabsår arbejde med god selskabsskik.

Forslag til handling:

Det er fornuftigt at boligorganisationen opstarter arbejdet med God selskabsskik i kommende regnskabsår.



Forklaring til trafiklyset

Trafiklyset tildeles en farve ud fra følgende kriterier:

Rødt - Når boligorganisationen hverken har arbejdet med målsætninger og god selskabsskik.

Gult - Når boligorganisationen kun har arbejdet med enten målsætninger eller god selskabsskik.

Grønt - Når boligorganisationen både har arbejdet med målsætninger og god selskabsskik.

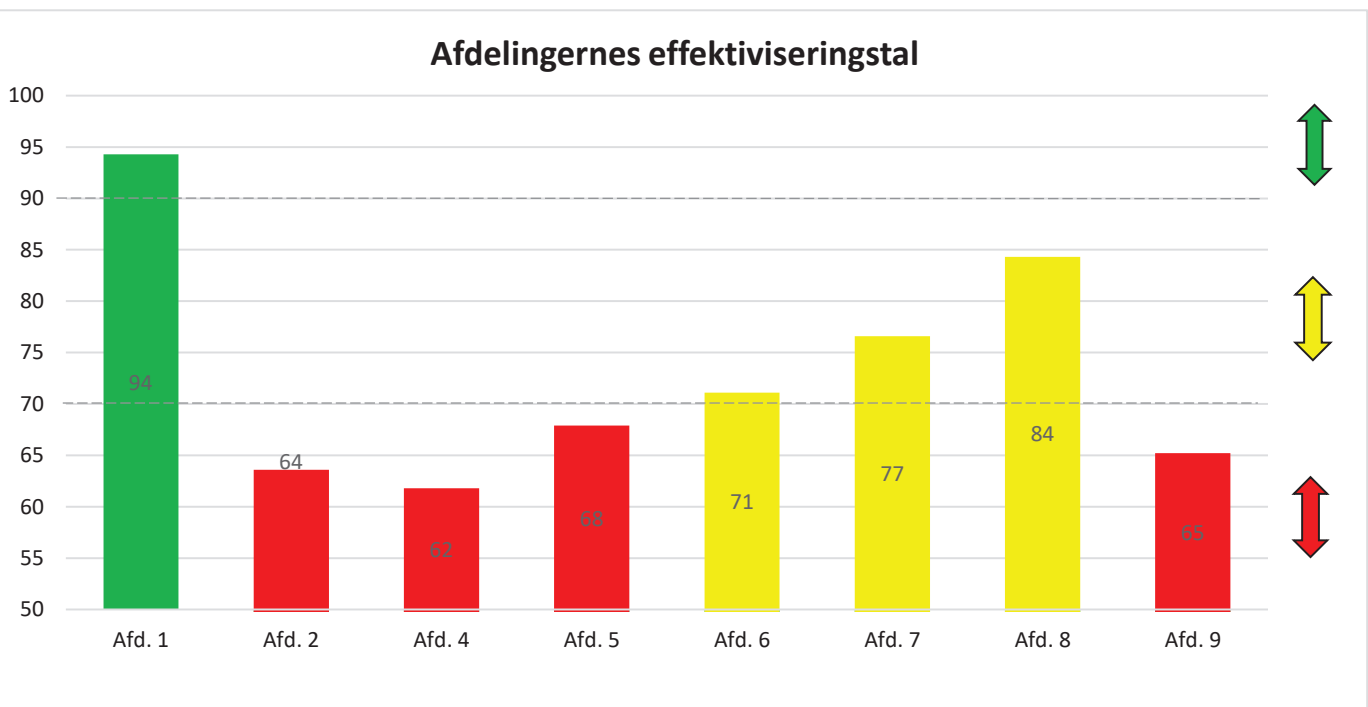
Effektiviseringstiltag 2021 - 2026

Fra 2014-2020 har de almene boligorganisationer været underlagt et effektiviseringskrav på kr. 1,5 mia. på en række driftskonti. Kravet blev fastsat i en effektiviseringsaftale, som ministeriet, KL og BL indgik i 2016. Aftalen gjaldt sektoren kollektivt, og der har altså ikke været stillet konkrete krav til den enkelte organisation eller administration. I Boligkontoret Danmark fastsatte man alligevel en konkret målsætning på kr. 60 mio., som udgjorde vores medlemmers andel af det samlede krav. Ifølge Landsbyggefondens effektivitetstal, som omhandler det konkrete udgiftsniveau på alle de konti, der måles på, har Boligkontoret Danmark samlet set sparet kr. 115 mio. i perioden.

I 2021 har parterne indgået en ny effektiviseringsaftale med et krav om besparelser på i alt kr. 1,8 mia. frem mod 2026. Også i denne forbindelse er målsætningen kollektiv og der er således ikke opsat et konkret mål for hver enkelt boligorganisation. I øvrigt udgøres kr. 300 mio. af energieffektiviseringer i forbindelse med renoveringer, og den merbesparelse som sektoren har opnået i forbindelse med den første effektiviseringsaftale på ca. kr. 400 mio. fratrækkes målsætningen i den nye aftale. Det efterlader en kollektiv målsætning for driftseffektiviseringer på ca. kr. 1,1 mia.

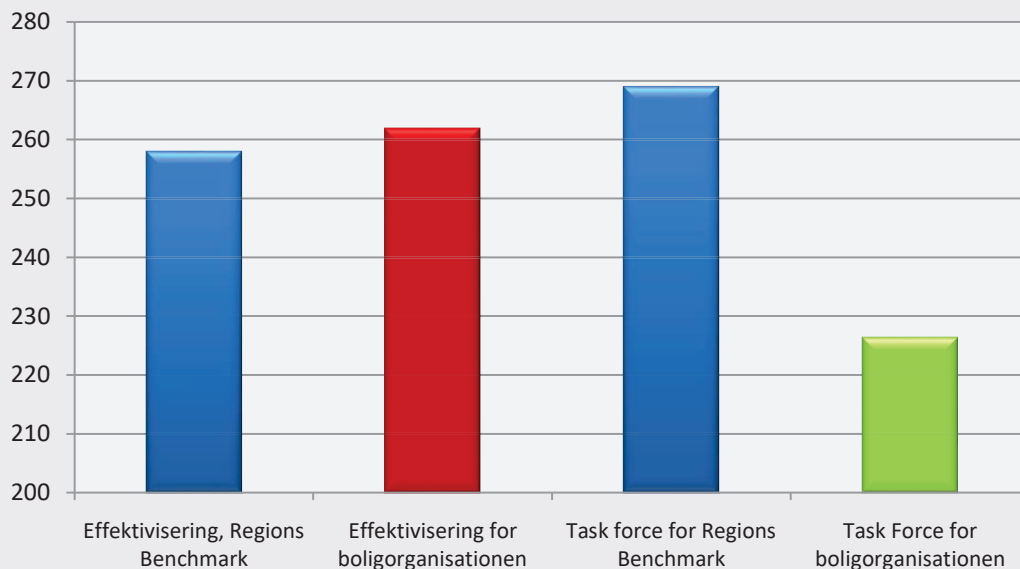
I perioden fra 2016-2020 har ministeriets effektiviseringsenhed udviklet et effektivitetstal for hver boligafdeling baseret på 9 udvalgte konti. Dette effektivitetstal er i fokus i forbindelse med kommunernes styringsdialog.

I denne aftale er der særligt fokus på de røde afdelinger, hvorfor vi i egenkontrollen i de kommende år vil vise afdelingernes effektivitetstal over tid. Hvis en afdeling har et effektivitetstal på under 70 tre år i træk, vil der skulle laves en handlingsplan i forbindelse med styringsdialogen.



I bilag 2 kan man se de enkelte afdelingers udgiftsniveau i forhold til benchmark på alle effektiviseringskonti samt alle task forcekonti.

Benchmark med en gennemsnitlig afdeling pr. m2



Boligorganisationen er beliggende i Region Hovedstaden. I henhold til Landsbyggefondens udgiftsstatistik, udarbejdet i 2020, ligger en gennemsnitsafdeling i regionen på et gennemsnit på kr. 258 pr. m2. Boligorganisationens gennemsnit er kr. 262, hvilket er kr. 4 højere end en gennemsnitlig afdeling for regionen.

For Task Force kontiene ligger Boligorganisationen samlet under en gennemsnitlig almen afdeling med kr. 43, da en gennemsnitlig afdelings udgift er på kr. 269, hvor Boligorganisationens afdelinger er på kr. 226. I regnskabsåret ligger 6 af Boligorganisationens afdelinger under en gennemsnits afdeling for regionen på Task Force kontiene. På bilag 2 fremgår de enkelte afdelingers niveau.



På regnskabstidspunktet ligger 50% af afdelingerne over den gule linje. Derudover ligger Task Force konti 43 kr. lavere end benchmark.

Forslag til handling:

Boligorganisationen opfylder på regnskabstidspunktet ikke effektiviseringskravet. Det anbefales, at der arbejdes videre med handlingsnotatet, så områder med effektiviseringer igangsættes.



Forklaring til trafiklyset

Trafiklyset tildeles en farve ud fra følgende kriterier:

Rødt - Når færre end 90 % af boligorganisationens afdelinger i seneste udmeldte effektiviseringstal fra effektiviseringsenheden er enten gule eller grønne (effektiviseringstal på under 70)

Gult - Boligorganisationen på Task Force kontiene er under benchmark.

Grønt - Når 90 % af boligorganisationens afdelinger i seneste udmeldte effektiviseringstal fra effektiviseringsenheden er enten gule eller grønne (effektiviseringstal på over 70).

Boligafdelingerne

Afdelingernes årsresultat

I regnskabsåret er der 7 afdelinger, der har underskud på samlet kr. 1.872.493, mens 3 afdelinger har overskud på samlet kr. 371.028.

Det samlede underskud i regnskabsåret beløber sig til kr. 1.501.465 svarende til kr. 2.465 pr. lejemål.

I henhold til driftsbekendtgørelsen skal en afdelings budget være i balance. Der må derfor ikke budgetteres bevidst med et over- eller et underskud. I boligorganisationen er der ingen afdelinger hvor årsresultatet set over en 3 årig periode indikerer at budgettet ikke har været i balance.

På vedlagte bilag 3 er der en oversigt over de enkelte afdelingers årsresultat.



Henover en 3-årig periode, er der ingen afdelinger, der har et positivt eller negativt resultat gennem flere år, svarende til mere end samlet set 5% af den samlede husleje pr. år.



Forklaring til trafiklyset

Trafiklyset tildeles en farve ud fra følgende kriterier:

Rødt - Når mere end 20% af boligorganisationens boligafdelinger set over en 3-årig periode har opnået årsresultater, som adskiller sig med +/- 5% i forhold til disse boligafdelingers årlige huslejeindbetalinger.

Gult - Når mellem 10-20% af boligorganisationens boligafdelinger set over en 3-årig periode har opnået årsresultater, som adskiller sig med +/- 5% i forhold til disse boligafdelingers årlige huslejeindbetalinger.

Grønt - Når maksimalt 10% af boligorganisationens boligafdelinger set over en 3-årig periode har opnået årsresultater, som adskiller sig med +/- 5% i forhold til disse boligafdelingers årlige huslejeindbetalinger.

Huslejeniveau

Boligorganisationen er beliggende i Region Hovedstaden. En gennemsnitlig husleje for en almen bolig i Region Hovedstaden, er i henhold til Landsbyggefondens huslejestatistik 2020 kr. 928 pr. kvadratmeter.

I boligorganisationen er der 8 afdelinger med boliglejemaal. Af disse afdelinger er der 6 afdelinger, der ligger over gennemsnittet for regionen.

På vedlagte bilag 4 er der en oversigt over de enkelte afdelingers huslejeniveau.



En væsentlig del af boligorganisationens afdelinger eksklusivt ungdoms- og ældreboligafdelinger har et huslejeniveau, der er over gennemsnittet for regionen. Det er en situation, der skal følges nøje.

Forslag til handling:

Boligorganisationen skal sikre at boligorganisationens boliger kan udlejes. I kommende budgetter skal det overvejes om afdelinger med et højt huslejeniveau har problemer med at udleje deres boliger, hvis årsagen skyldes huslejeniveauet skal der søges en løsning.



Forklaring til trafiklyset

Trafiklyset tildeles en farve ud fra følgende kriterier:

Rødt - Når mere end 50% af boligorganisationens familieboligafdelinger har et huslejeniveau, der ligger over gennemsnittet af regionens øvrige almene boligafdelinger.

Gult - Når mellem 25 - 50% af boligorganisationens familieboligafdelinger har et huslejeniveau, der ligger over gennemsnittet af regionens øvrige almene boligafdelinger.

Grønt - Når maksimalt 25% af boligorganisationens familieboligafdelinger har et huslejeniveau, der ligger over gennemsnittet af regionens øvrige almene boligafdelinger.

Lejeledighed

Nedenfor fremgår den samlede lejeledighed i boligorganisationen set over en 5-årig periode. Den gennemsnitlige lejeledighedsprocent (samlede årlige husleje i forhold til lejeledigheden) i perioden udgør 0 %. På bilag 5 er der en oversigt over de afdelinger, hvor der er registreret lejeledighed.

| Periode | Lejeledighed | % af husleje |
|-------------------|-------------------|--------------|
| 2016/2017 | 23.155 kr. | 0,0 |
| 2017/2018 | 5.685 kr. | 0,0 |
| 2018/2019 | 13.183 kr. | 0,0 |
| 2019/2020 | 27.741 kr. | 0,1 |
| 2020/2021 | 37.077 kr. | 0,1 |
| Gennemsnit | 21.368 kr. | 0,0 |

Boligorganisationens afdelinger har i årsregnskabet samlet tab ved lejeledighed på kr. 37.077. Boligorganisationen har i perioden oplevet en negativ tendens, da boligorganisationens tab i indeværende regnskabsår ligger over gennemsnittet for de seneste 5 regnskabsår. Det gennemsnitlige tab gennem de seneste 5 regnskabsår er på kr. 21.368.

Hele lejetabet er i regnskabsåret dækket af dispositionsfonden.



I indeværende regnskabsår har boligorganisationen registreret en samlet lejeledighed på 0,1 %, hvilket ikke er alarmerende, samtidig har boligorganisationen ingen afdelinger, der har en ledighedsprocent, der overstiger 1 %, hvilket er positivt.



Forklaring til trafiklyset

Trafiklyset tildeles en farve ud fra følgende kriterier:

Rødt - Når lejeledigheden samlet set i boligorganisationen i regnskabsåret svarer til mere end 1% af den samlede huslejeindbetaling, eller at der er mere end 20% af boligafdelingerne, der har lejeledighed, der svarer til mere end 1% af boligafdelingens husleje.

Gult - Når lejeledigheden samlet set i boligorganisationen i regnskabsåret svarer til mindre end 1% af den samlede huslejeindbetaling, samtidig med at der er mellem 10-20% af boligafdelingerne, som har lejeledighed, der svarer til mere end 1% af boligafdelingens husleje.

Grønt - Når lejeledigheden samlet set i boligorganisationen i regnskabsåret svarer til mindre end 1% af den samlede huslejeindbetaling, samtidig med at der maksimalt er 10% af boligafdelingerne, som isoleret set har lejeledighed, som svarer til mere end 1% af boligafdelingens husleje.

Tab ved fraflytninger

Nedenfor fremgår boligorganisationen samlede tab ved fraflytninger over en 5 årig periode. I perioden udgør det gennemsnitlige tab ved fraflytning kr. 236 pr. lejemål. På bilag 6 er lejetabet specificeret pr. afdeling.

| Periode | Tab ved fraflytninger | Tab pr. lejemål |
|-------------------|-----------------------|-----------------|
| 2016/2017 | 145.215 kr. | 238 kr. |
| 2017/2018 | 28.410 kr. | 47 kr. |
| 2018/2019 | 331.902 kr. | 545 kr. |
| 2019/2020 | 152.350 kr. | 250 kr. |
| 2020/2021 | 62.156 kr. | 102 kr. |
| Gennemsnit | 144.007 kr. | 236 kr. |

Boligorganisationens afdelinger har i regnskabsåret et samlet tab ved fraflytninger på kr. 62.156. Der er i årsregnskabet oplevet en positiv tendens, da boligorganisationens tab i indeværende regnskabsår ligger under gennemsnittet for de seneste 5 regnskabsår. Det gennemsnitlige tab for boligorganisationen gennem de seneste 5 regnskabsår er på kr. 144.007.

Dispositionsfonden har i regnskabsåret dækket tab ved fraflytninger for kr. 4.574, mens afdelingerne i regnskabsåret har dækket tab for kr. 57.582.



I indeværende regnskabsår har boligorganisationen registreret et samlet tab ved fraflytninger på kr. 62.156, hvilket er i den lave ende, samtidig har boligorganisationen ingen afdelinger hvor tabet overstiger 800 kr. pr. lejemål, hvilket er positivt.



Forklaring til trafiklyset

Trafiklyset tildeles en farve ud fra følgende kriterier:

Rødt - Når der i boligorganisationen er tab ved fraflytninger i årsregnskabet, som samlet set overstiger kr. 800 pr. lejemål eller der er mere end 20% af boligafdelingerne, der har tab ved fraflytning der overstiger kr. 800 pr. lejemål.

Gult - Når der i boligorganisationen er tab ved fraflytninger i årsregnskabet, som samlet set ikke overstiger kr. 800 pr. lejemål, samtidig med at der er mellem 10-20% af boligafdelingerne, der har tab ved fraflytning, der overstiger kr. 800 pr. lejemål.

Grønt - Når der i boligorganisationen er tab ved fraflytninger i årsregnskabet, som samlet set ikke overstiger kr. 328 pr. lejemål, samtidig med at der maksimalt er 10% af boligafdelingerne, der har tab ved fraflytning, der overstiger kr. 800 pr. lejemål.

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse (Konto 401)

En gang årligt opdateres den 30-årige vedligeholdelsesplan for boligafdelingerne, og i den forbindelse fastlægges niveauet for opsparing til henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Ud fra et minimumskrav anbefales et henlæggelsesniveau på kr. 250 pr. kvadratmeter.

På bilag 7 fremgår en oversigt pr. afdeling.

I boligorganisationen er der 1 afdeling, der i henhold til ovennævnte princip ikke har tilstrækkelige opsparede midler til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Boligorganisationen har 5 afdelinger, der har behov for anden kapitalanskaffelse på kr. 23.000.000 for at imødegå kommende års aktiviteter. Boligorganisationen skal sikre tilvejebringelse af de nødvendige midler.



1 af boligorganisationens afdeling har på regnskabstidspunktet ikke henlagt tilstrækkeligt til planlagt og periodisk vedligeholdelse, samtidig er der 5 af afdelingerne der har behov for anden kapitalanskaffelse.

Forslag til handling:

Ved budgetlægning er det vigtigt, at henlæggelsesniveauet vurderes. Er det samlede henlæggelsesbeløb under kr. 250 pr. kvadratmeter bør henlæggelsesniveauet i afdelingen hæves for at tilsi- kure finansiering af kommende vedligeholdelsesarbejder samt for at imødegå nødvendigheden af anden kapitalanskaffelse. Boligorganisationen har 5 afdelinger, hvor udkast til drifts og vedligeholdelsesplaner peger på behov for brug af henlæggelser og anden kapitalanskaffelse på 24 mio kr. til vedligeholdelse. Planerne skal drøftes i afdelingsbestyrelser og i OB.



Forklaring til trafiklyset

Trafiklyset tildeles en farve ud fra følgende kriterier:

Rødt - Når der på regnskabstidspunktet i boligorganisationen er 3 eller flere boligafdelinger, hvor henlæggelserne til planlagt- og periodisk vedligeholdelse er mindre end kr. 250 pr. kvadratmeter eller såfremt der er mere end 3 boligafdelinger, hvor der er indarbejdet anden kapitalanskaffelse i drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Gult - Når der på regnskabstidspunktet i boligorganisationen maksimalt er 2 boligafdelinger, hvor henlæggelserne til planlagt- og periodisk vedligeholdelse er mindre end kr. 250 pr. kvadratmeter eller der maksimalt er 2 boligafdelinger, hvor der er indarbejdet anden kapitalanskaffelse i drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Grønt - Når der i samtlige boligafdelinger på regnskabstidspunktet er henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, som overstiger 250 kr. pr. lejemål, og der samtidig ikke er gjort brug af anden kapitalanskaffelse i drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning (Konto 117 / 402)

En løbende opsparring på konto 402 - Istandsættelse ved fraflytning er vigtig, da det ellers kan påvirke driftsresultatet negativt. Udgifterne til istandsættelse ved fraflytning (normalistandsættelse - konto 117) gennem de sidste 3 år er oplistet nedenfor.

| Periode | Antal fraflytninger | Totale normalistandsættelse (A-ordning) | Gennemsnit pr. fraflytning | Normalistandsættelse pr. m2 | Benchmark for Region hovedstaden |
|-------------------|---------------------|---|----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| 2018/2019 | 20 | 380.092 kr. | 19.005 kr. | 266,00 kr. | 122,18 kr. |
| 2019/2020 | 22 | 441.955 kr. | 20.089 kr. | 258,00 kr. | 123,96 kr. |
| 2020/2021 | 11 | 122.997 kr. | 11.182 kr. | 163,00 kr. | 115,67 kr. |
| Gennemsnit | 18 | 315.015 kr. | 16.758 kr. | 229,00 kr. | 120,60 kr. |

Organisationens gennemsnitlige udgift for 2020/2021 er pr. m2 kr. 163, mens benchmarket for regionen er kr. 115,67. Organisationens udgift er 39% højere end tilsvarende afdelinger i regionen.

I bilag 8 er der for hver afdeling oplistet normalistandsættelse. Listen indeholder både fraflytters og afdelingens andel, antal fraflyttere for de seneste 3 år samt afdelingens gennemsnit opsparet NI-periode og henlæggelseniveau. På baggrund af dette er afdelingens forpligtigelse for kommende år beregnet ud fra, at fraflytningsfrekvensen forbliver den samme.

Som det fremgår af bilag 8 er der ingen afdelinger med for få henlæggelser på konto 402 i forhold til det kommende års potentielle udgift.



Udgiftsniveauet ligger over benchmark. Derfor skal der være fokus på udgifterne i forbindelse med fraflytning. 0% af selskabets afdelinger har for få henlæggelser.

Forslag til handling:

Boligorganisationens udgifter til normalistandsættelse er væsentligt over benchmark, det bør overvejes at iværksætte tiltag der kan nedbringe omkostningen hertil.



Forklaring til trafiklyset

Trafiklyset tildeles en farve ud fra følgende kriterier:

Rødt - Hvis selskabet ligger 20% over benchmark for regionen på normalistandsættelse eller at alle afdelingerne ikke har tilstrækkelige henlæggelser.

Gult - Hvis selskabet ligger over benchmark for regionen på normalistandsættelse eller at 25% af afdelingerne ikke har tilstrækkelige henlæggelser.

Grønt - Når boligorganisationen samlet set i regnskabsåret er lavere end eller lig med benchmark. af de samlede udgifter til normalistandsættelse, samtidig med at mere end 75% af afdelingerne har tilstrækkelige henlæggelser

Henlæggelser til tab ved fraflytninger

I henhold til driftsbekendtgørelsen skal tab på mere end kr. 333 pr. lejemålsenhed dækkes af dispositionsfonden. Ud fra en risikovurdering skal afdelingens henlæggelse som minimum tilpasses dette beløb.

Til næste regnskabsår er der 1 afdeling som ikke har tilstrækkelige henlæggelser til at imødegå næste års eventuelle tab. På bilag 9 fremgår henlæggelser på tab ved fraflytninger pr. afdeling.

Af ovennævnte afdeling er der 1 afdeling der kun indeholder enten erhverv eller institution. Her er nødvendigheden for henlæggelse ikke mødt af samme krav som afdelinger med boliglejemål.

Afdelingerne, der ikke har tilstrækkelige henlæggelser, bør i det kommende budget have gennemgået henlæggelsesniveauet for at tilsikre tilstrækkelige henlæggelser.



Alle afdelingerne har henlagt tilstrækkeligt til at imødegå næste års eventuelle tab, hvilket er positivt.



Forklaring til trafiklyset

Trafiklyset tildeles en farve ud fra følgende kriterier:

Rødt - Når der er 4 eller flere af boligorganisationens boligafdelinger, som på regnskabstidspunktet ikke har henlæggelser til tab ved fraflytninger, som overstiger kr. 333 pr. lejemål.

Gult - Når der maksimalt er 3 af boligorganisationens boligafdelinger, som på regnskabstidspunktet ikke har henlæggelser til tab ved fraflytninger, som overstiger kr. 333 pr. lejemål.

Grønt - Når der i samtlige boligafdelinger på regnskabstidspunktet er henlæggelser til tab ved fraflytninger, som overstiger kr. 333 pr. lejemål.

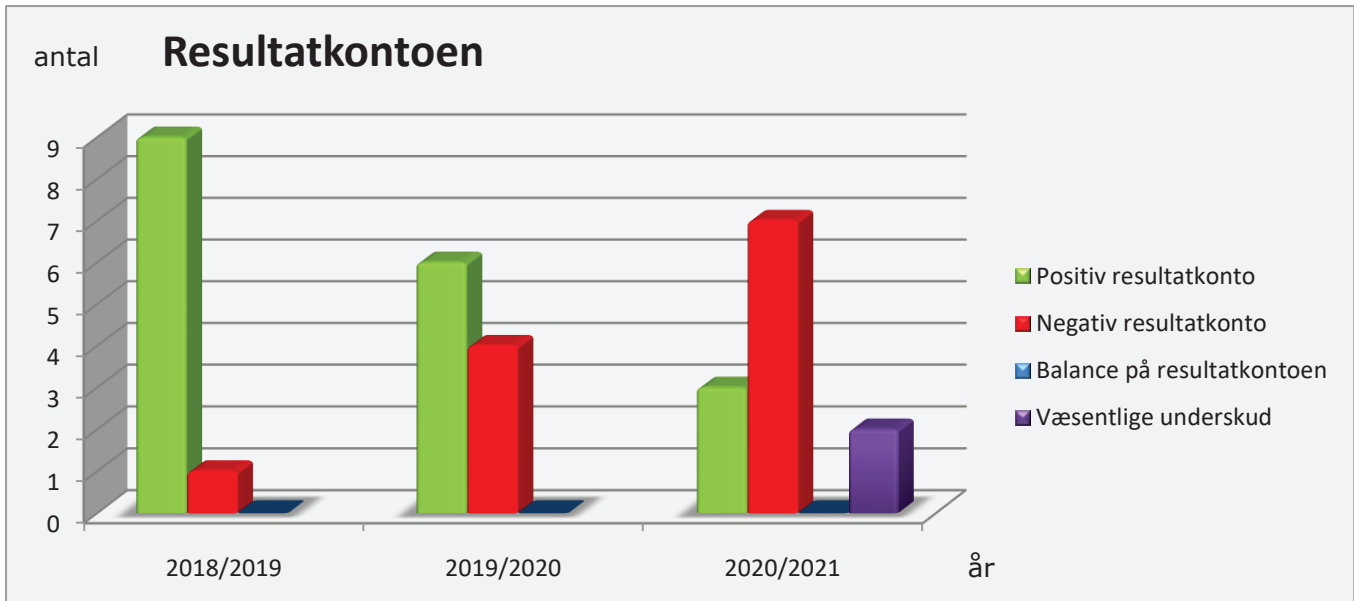
Resultatkonti

I regnskabsåret er der 7 afdelinger der har en negativ resultatkonto på samlet kr. 1.482.226 mens 3 afdelinger har en positiv resultatkonto på samlet kr. 734.829.

Den samlede negative resultatkonto i regnskabsåret beløber sig til kr. 747.397 svarende til kr. 1.227 pr. lejemål.

I boligorganisationen er der på regnskabstidspunktet 2 afdelinger, der har et underskud, der overstiger kr. 3.600 pr. lejemål.

Afdelingernes positive / negative resultatkonto over en periode på 3 år er illustreret herunder. På bilag 10 er der en oversigt pr. afdeling.



På regnskabstidspunktet er der 7 afdelinger, der har underskud. 2 afdelinger har et underskud, der betragtes som væsentlige. Ved væsentligt er grænsen på over kr. 3.600 pr. lejemål.

Forslag til handling:

Bestyrelse og administration skal have fokus med afdelingernes drift, ved den årlige budgetlægning samt de kvartalsmæssige budgetopfølgninger, og derved tilsikre positive årsresultater i fremtiden.



Forklaring til trafiklyset

Trafiklyset tildeles en farve ud fra følgende kriterier:

Rødt – Når mere end 5 (eller mere end 25%) af boligorganisationens boligafdelinger på regnskabstidspunktet har et underskud, som svarer til kr. 3.600 pr. lejemål.

Gult – Når maksimalt 5 (eller maksimalt 25%) af boligorganisationens boligafdelinger på regnskabstidspunktet har et underskud, som svarer til kr. 3.600 pr. lejemål.

Grønt – Når maksimalt 2 (eller maksimalt 10%) af boligorganisationens boligafdelinger på regnskabstidspunktet har et underskud, som svarer til kr. 3.600 pr. lejemål.

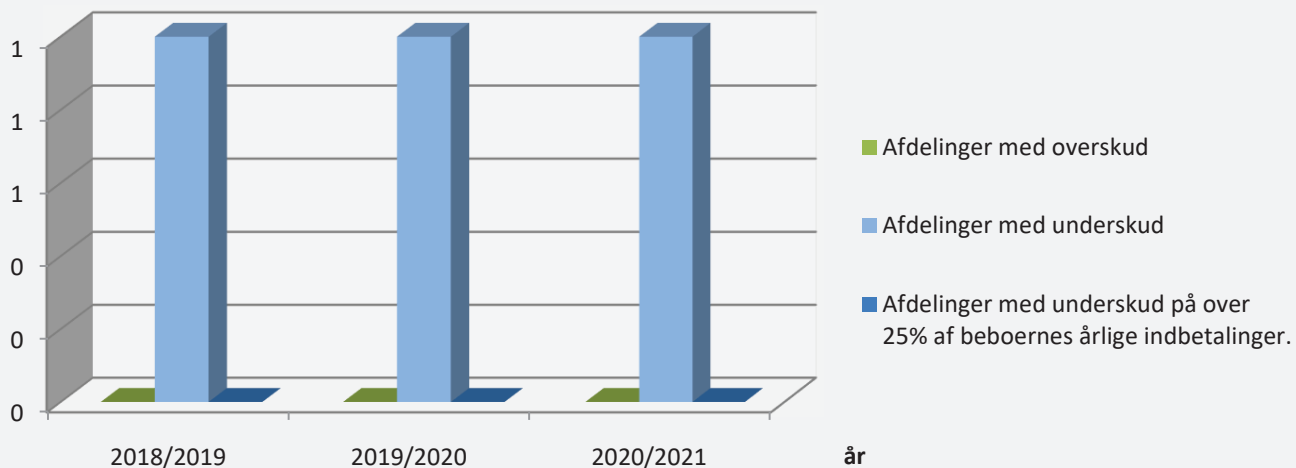
Antenneregnskaber

Intentionen med en afdelings antenneregnskab er, at det hverken skal give under- eller overskud. Beboernes antennebidrag fastsættes ud fra budgettet.

På regnskabstidspunktet er der 1 afdeling som har et samlet akkumuleret underskud på kr. 2.427.

Nedenfor er udviklingen på antenneregnskaberne gennem de seneste 3 regnskabsår illustreret. På bilag 11 er antenneregnskaber i de afdelinger, der har antenneregnskab, specificeret.

Antenneregnskab



Boligorganisationen har 1 afdeling med antenneregnskab, hvoraf 0 afdelinger har et akkumuleret overskud. Ingen afdelinger har et akkumuleret underskud, som overstiger 25 % af indbetalingen, mens ingen afdelinger har overskud der overstiger 25%. Beboernes nuværende indbetalinger gennemgås for at sikre, at beboernes indbetaling i indeværende regnskabsår er tilstrækkeligt til at dække afdelingernes udgifter og underskud.



Forklaring til trafiklyset

Trafiklyset tildeles en farve ud fra følgende kriterier:

Rødt - Når færre end 50% af boligorganisationens boligafdelinger har en antennekonto, som er i intervallet +/- 25% af beboernes årlige antenneindbetaling.

Gult - Når minimum 50% af boligorganisationens boligafdelinger har en antennekonto, som er i intervallet +/- 25% af beboernes årlige antenneindbetaling.

Grønt - Når minimum 75% af boligorganisationens boligafdelinger har en antennekonto, som er i intervallet +/- 25% af beboernes årlige antenneindbetaling.

Afdelingernes rating - udvikling over år

Af årsregnskaberne fremgår en rating af hver afdeling, som tager udgangspunkt i en vurdering af nedenstående elementer:

- ◆ Husleje incl. vand
- ◆ Afdelingens henlæggelsesniveau
- ◆ Evt. opsamlet underskud
- ◆ Udlejningsproblemer
- ◆ Forestående projekter
- ◆ Vedligeholdelsesstand
- ◆ Fraflytningsprocent
- ◆ Boligorganisationens økonomi

Den samlede rating for boligorganisationen fremgår herunder, mens udviklingen i de enkelte afdelingers rating fremgår af boligorganisationens årsberetning.

| Periode | Rating A | Rating B | Rating C | Rating D | Rating E |
|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 2016/2017 | 4 | 1 | 3 | 0 | 0 |
| 2017/2018 | 3 | 2 | 3 | 0 | 0 |
| 2018/2019 | 2 | 2 | 4 | 0 | 0 |
| 2019/2020 | 2 | 2 | 4 | 0 | 0 |
| 2020/2021 | 1 | 4 | 3 | 0 | 0 |



Der er i det seneste årsregnskab ingen boligafdelinger, der er ratet D eller E.



Forklaring til trafiklyset

Trafiklyset tildeles en farve ud fra følgende kriterier:

Rødt – Når 3 eller flere af boligorganisationens boligafdelinger er ratet D eller E.

Gult – Når maksimalt 2 af boligorganisationens boligafdelinger er ratet D eller E.

Grønt – Når ingen af boligorganisationens boligafdelinger er ratet D eller E.

Bilag 2 Effektiviseringstiltag 2021-2026

| | Afdelingernes effektivisering | | | | |
|------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Afdelingernes seneste effekt. tal | De 9 konti 2020/21 Regnskab | De 9 konti 2020/21 Pr. kvm. | Task Force 2020/21 Regnskab | Task Force 2020/21 Pr. kvm. |
| | Afdeling 1 | 94 | 5.006.815 | 270 | 5.006.954 |
| Afdeling 2 | 64 | 891.106 | 245 | 695.828 | 191 |
| Afdeling 4 | 62 | 2.915.508 | 298 | 2.175.860 | 223 |
| Afdeling 5 | 68 | 2.673.968 | 293 | 1.766.436 | 194 |
| Afdeling 6 | 71 | 790.798 | 317 | 804.698 | 323 |
| Afdeling 7 | 77 | 236.674 | 274 | 224.230 | 259 |
| Afdeling 8 | 84 | 166.542 | 312 | 166.085 | 311 |
| Afdeling 9 | 65 | 1.167.025 | 283 | 1.128.096 | 273 |

Bilag 3 Årsresultat

| | Årsresultat | | | | |
|-------------|--------------------|--------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | Regnskab 2020/2021 | Regnskab 2020/2021 pr. lejemål | Regnskab 2020/2021 i % af huslejen | Regnskab 2019/2020 i % af huslejen | Regnskab 2018/2019 i % af huslejen |
| | Afdeling 1 | -445.891 | -1.939 | -3,14 % | 0,70 % |
| Afdeling 2 | 254.827 | 5.926 | 6,84 % | -7,96 % | 21,94 % |
| Afdeling 3 | -61.978 | -61.978 | -9,60 % | 7,11 % | 15,36 % |
| Afdeling 4 | -761.317 | -7.049 | -8,98 % | -3,85 % | 3,26 % |
| Afdeling 5 | -127.243 | -1.200 | -1,21 % | -0,77 % | 3,37 % |
| Afdeling 6 | -321.242 | -8.454 | -12,57 % | -5,92 % | 1,19 % |
| Afdeling 7 | 7.187 | 513 | 0,74 % | -1,47 % | -5,25 % |
| Afdeling 8 | -12.908 | -1.291 | -1,99 % | -3,10 % | 2,11 % |
| Afdeling 9 | -141.914 | -2.447 | -3,30 % | -0,70 % | 2,04 % |
| Afdeling 10 | 109.014 | 109.014 | 3,01 % | -1,88 % | 6,43 % |

Bilag 4 Huslejeniveau

| | Huslejeniveau | | | | |
|-------------|-----------------------|---|---|---|--|
| | Regnskab 2020/2021 | Regnskab 2020/2021 pr. m ² | Regnskab 2019/2020 pr. m ² | Regnskab 2018/2019 pr. m ² | Samlet stigning gennem de seneste 3 år |
| Afdeling 1 | 13.652.556 | 737,32 | 741,44 | 786,80 | -6,29% |
| Afdeling 2 | 3.699.330 | 1.015,07 | 1.013,45 | 1.013,45 | 0,16% |
| Afdeling 3 | 645.600 | 871,26 | 871,26 | 871,26 | 0,00% |
| Afdeling 4 | 8.060.044 | 824,66 | 824,66 | 824,66 | 0,00% |
| Afdeling 5 | 10.248.888 | 1.124,62 | 1.124,62 | 1.124,62 | 0,00% |
| Afdeling 6 | 2.480.616 | 994,48 | 994,48 | 994,48 | 0,00% |
| Afdeling 7 | 944.208 | 1.092,28 | 1.092,28 | 1.092,28 | 0,00% |
| Afdeling 8 | 640.224 | 1.198,02 | 1.198,02 | 1.198,02 | 0,00% |
| Afdeling 9 | 4.268.358 | 1.033,97 | 1.033,97 | 1.033,14 | 0,08% |
| Afdeling 10 | 3.618.636 | 1.184,50 | 1.184,50 | 1.184,50 | 0,00% |

Bilag 5 Tab ved lejeledighed

| | Lejeledighed | | | | |
|-------------|-----------------------|--|--|--|---|
| | Regnskab 2020/2021 | Regnskab 2020/2021 i % af huslejen | Regnskab 2019/2020 i % af huslejen | Regnskab 2018/2019 i % af huslejen | Samlet tab de seneste 3 regnskabsår |
| Afdeling 1 | 29.914 | 0,21 % | 0,11 % | 0,00 % | 45.434 |
| Afdeling 2 | - | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | - |
| Afdeling 3 | - | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | - |
| Afdeling 4 | 532 | 0,01 % | 0,04 % | 0,15 % | 16.610 |
| Afdeling 5 | 83 | 0,00 % | 0,03 % | 0,00 % | 3.303 |
| Afdeling 6 | 326 | 0,01 % | 0,11 % | 0,00 % | 3.215 |
| Afdeling 7 | 2.203 | 0,23 % | 0,00 % | 0,00 % | 2.203 |
| Afdeling 8 | 787 | 0,12 % | 0,49 % | 0,00 % | 3.981 |
| Afdeling 9 | 3.234 | 0,08 % | 0,00 % | 0,00 % | 3.256 |
| Afdeling 10 | - | 0,00 % | 0,00 % | 0,00 % | - |

Bilag 6 Tab ved fraflytninger

| | Tab ved fraflytninger | | | | |
|-------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---|
| | Regnskab 2020/2021 | Regnskab 2020/2021 pr. lejemål | Regnskab 2019/2020 pr. lejemål | Regnskab 2018/2019 pr. lejemål | Samlet tab de seneste 3 regnskabsår |
| Afdeling 1 | 25.704 | 112 | 180 | 486 | 178.773 |
| Afdeling 2 | - | - | - | - | - |
| Afdeling 3 | - | - | - | - | - |
| Afdeling 4 | 6.242 | 58 | 460 | 1.145 | 179.563 |
| Afdeling 5 | 5.989 | 57 | 251 | 55 | 38.488 |
| Afdeling 6 | - | - | 300 | 1.706 | 76.235 |
| Afdeling 7 | - | - | - | - | - |
| Afdeling 8 | - | - | 2.332 | 689 | 30.209 |
| Afdeling 9 | 24.221 | 418 | - | 326 | 43.140 |
| Afdeling 10 | - | - | - | - | - |

Bilag 7 Henlæggelser konto 401

| | Planlagt og periodisk vedligeholdelse | | | | |
|-------------|---------------------------------------|---|----------------------------------|---|--|
| | Regnskab 2020/2021 Konto 401 | Regnskab 2020/2021 pr. m ² | Budget 2021/2022 Konto 120 | Budget 2021/2022 pr. m ² | Anden kapi- talanskaffelse i DV-plan |
| Afdeling 1 | 7.826.154 | 423 | 3.000.000 | 162 | - |
| Afdeling 2 | 3.936.963 | 1.080 | 800.000 | 220 | 7.500.000 |
| Afdeling 3 | 1.163.142 | 1.570 | 160.000 | 216 | 4.000.000 |
| Afdeling 4 | 6.170.488 | 631 | 1.670.000 | 171 | 5.000.000 |
| Afdeling 5 | 4.767.174 | 523 | 1.250.000 | 137 | - |
| Afdeling 6 | 1.159.062 | 465 | 340.000 | 136 | 5.500.000 |
| Afdeling 7 | 480.915 | 556 | 160.000 | 185 | - |
| Afdeling 8 | 365.676 | 684 | 80.000 | 150 | - |
| Afdeling 9 | 1.300.922 | 315 | 700.000 | 170 | 1.000.000 |
| Afdeling 10 | 755.512 | 247 | 475.000 | 155 | - |

Bilag 8 Henlæggelser konto 402 (konto 117)

| | Istandsættelse ved fraflytning - Normalistsættelse A ordning | | | | |
|-------------|--|---------------------------------------|--|--|--|
| | Antal fraflytninger seneste 3 år | Gennemsnit opsparat NI- periode | Gennemsnits normalistand- sættelse | Konto 402 - Opsparing til istsandsættelse ved fraflytning | Forventet forpligtigelse kommende år * |
| Afdeling 1 | 33 | 6,74 | 25.300 | 956.482 | 223.303 |
| Afdeling 2 | 4 | 7,33 | 9.800 | 509.994 | 11.402 |
| Afdeling 3 | 0 | 8,40 | - | - | - |
| Afdeling 4 | 27 | 5,91 | - | - | - |
| Afdeling 5 | 27 | 6,35 | - | - | - |
| Afdeling 6 | 9 | 6,64 | - | - | - |
| Afdeling 7 | 4 | 6,61 | - | - | - |
| Afdeling 8 | 5 | 6,57 | 3.500 | 46.524 | 4.563 |
| Afdeling 9 | 19 | 6,21 | 13.400 | 547.379 | 62.741 |
| Afdeling 10 | 0 | 8,40 | - | - | - |

* Forventet forpligtigelse er beregnet på gennemsnitlig normalistsættelse gennem de seneste 3 regnskabsår

Bilag 9 Henlæggelser konto 405

| | Henlæggelser til tab ved fraflytninger (Konto 405) | | | | |
|-------------|--|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|
| | Regnskab 2020/2021 | Regnskab 2020/2021 pr. lejemål | Budget 2021/2022 henlæggelse | Budget 2021/2022 pr. lejemål | Henlæggelser til 2021/2022 pr. lejemål |
| Afdeling 1 | 103.396 | 431 | 33.500 | 140 | 571 |
| Afdeling 2 | 29.437 | 685 | - | - | 685 |
| Afdeling 3 | - | - | - | - | - |
| Afdeling 4 | 35.144 | 299 | 38.300 | 326 | 625 |
| Afdeling 5 | 39.816 | 376 | 26.000 | 245 | 621 |
| Afdeling 6 | 14.639 | 385 | 11.200 | 295 | 680 |
| Afdeling 7 | 13.432 | 959 | - | - | 959 |
| Afdeling 8 | 3.596 | 360 | 3.200 | 320 | 680 |
| Afdeling 9 | 20.766 | 352 | - | - | 352 |
| Afdeling 10 | 33.900 | 665 | 700 | 14 | 679 |

Bilag 10 Resultatkonto (konto 407)

| | Resultatkonto (konto 407) | | | | |
|-------------|---------------------------|--------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| | Regnskab 2020/2021 | Regnskab 2020/2021 pr. lejemål | Regnskab 2019/2020 | Regnskab 2019/2020 pr. lejemål | Regnskab 2018/2019 |
| Afdeling 1 | -28.702 | -125 | 575.589 | 2.503 | 513.875 |
| Afdeling 2 | 502.706 | 11.691 | 519.778 | 12.088 | 915.820 |
| Afdeling 3 | 128.802 | 128.802 | 250.780 | 250.780 | 224.876 |
| Afdeling 4 | -826.234 | -7.650 | -64.916 | -601 | 801.583 |
| Afdeling 5 | -32.418 | -306 | 274.824 | 2.593 | 355.584 |
| Afdeling 6 | -437.495 | -11.513 | -116.253 | -3.059 | 66.565 |
| Afdeling 7 | -37.990 | -2.714 | -64.993 | -4.642 | -50.792 |
| Afdeling 8 | -31.145 | -3.115 | -18.237 | -1.824 | 16.293 |
| Afdeling 9 | -88.242 | -1.521 | 108.273 | 1.867 | 218.023 |
| Afdeling 10 | 103.321 | 103.321 | 103.321 | 103.321 | 828.397 |

Bilag 11 Antenneregnskab

| | Antenneregnskabsudvikling ((-) er underskud) | | | | |
|------------|--|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------|---|
| | Regnskab 2020/2021 | Regnskab 2019/2020 | Regnskab 2018/2019 | Regnskab 2020/2021 pr. lejemål | Regnskab 2020/2021 % af indbetaling |
| Afdeling 8 | -2.427 | -2.400 | -8.542 | -243 | -4,32 % |