

Administrativ

# ÅRSBERETNING 2023



Forsidefoto: Helena-Maria og Birgitte til Demokratirent, maj 2023

# ÅRETS BERETNING 2023

**Boliger for alle:** I 2023 har vi arbejdet med dette mål.

I starten af året samledes vi over 50 medlemmer, ejendomsmestre og administrationen for at udvide vores forståelse for beboerdemokrati og for at motivere til initiativer i det daglige, der styrker vores nabofællesskab.

I organisationsbestyrelsen tror vi på, at et godt nabofællesskab er grundlaget for et velfungerende beboerdemokrati. Derfor har vi også gennem året hyldet det frivillige arbejde, der er udført af vores boligområdets hverdagshelte. Lige uden for vores hoveddør har vi en unik mulighed for at få adgang til et fællesskab i vores boligområde, som kan være med til at give os livskvalitet.

Hvor meget vi skal betale i husleje, er også en vigtig del af det at sikre boliger for alle. Generelt set har huslejen i Bo-Vita gennem de sidste 10 år haft en jævn stigning med 2 % om året. For budgetåret 2023/24 forventer vi en gennemsnitlig stigning på 4 %, hvilket er mindre end inflationen i de seneste år og i tråd med de økonomiske udgifter i vores boligafdelinger. For at holde huslejestigningen så lav som muligt har vi fortsat fokus på at effektivisere driften i vores boligafdelinger.

Et redskab til at sikre en stærk økonomi i Bo-Vita er vores byggeprojekter. I dag administrerer vi renoveringer og nybyggeri til en værdi af godt 1,3 milliarder kroner. Flere boliger i Bo-Vita giver flere lejeindtægter, og når vi sælger byggeretter i vores boligområder til private udviklere, får boligområdet indtægter, som kan finansiere nødvendige renoveringer. På den måde arbejder vi for at holde vores huslejer på et rimeligt niveau, sådan at vores boliger virkelig er for alle.

Med venlig hilsen

Jan Hyttel

formand for organisationsbestyrelsen i Bo-Vita

Udgiver: Bo-Vita  
Redaktion: Organisationsbestyrelsen i Bo-Vita og Troels Buch Kristensen  
Redaktør og grafisk design: Eva Rastén, erasten.com  
Tryk: Dystan & Rosenberg  
Udgivet: December 2023/100 eksemplarer  
Ansvarshavende: Jan Hyttel og Steffen Boel Jørgensen

# INDHOLD

Målsætning, vision og strategier	05
Vores beboerdemokrati	06
Drift og vedligeholdelse	10
Renovering og nybyggeri	12
Økonomisk udvikling	18
Voers boligafdelinger	23



I Bo-Vita er din bolig mere end et tag over hovedet, den er dit hjem. Billedet er fra Strandgade.

# MÅLSÆTNING, VISION OG STRATEGIER

## MÅLSÆTNINGER

Bo-Vitas overordnede målsætning er: "Boliger for alle". Målsætningen er det overordnede pejlemærke i vores mission, vision og mål for fremtiden, der i det daglige realiseres ved, at vi implementerer og udfører vores strategier.

Her er et overblik over de strategier, der underbygger vores visioner og mål for fremtiden:

## VISION OM FÆLLESSKABER FOR ALLE REALISERES VIA:

- Beboerdemokratisk strategi
- Boligsocial strategi
- Frivilligstrategi.

## VISION OM FREMTIDENS ALMENE BOLIGER REALISERES VIA:

- Strategi for nybyggeri og renovering – "Vi bygger hjem"
- Fortætningsstrategi – "Vi bygger til, oven på og ind imellem"
- Strategi for bæredygtighed.

## VISION OM EN STÆRK ØKONOMI REALISERES VIA:

- Budgetstrategi
- Strategi for trækningsret, dispositionsfond og arbejdskapital.

Strategierne finder du på [bo-vita.dk](http://bo-vita.dk) under menupunktet "Om Bo-Vita".

## VORES MISSION ...

... er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere boliger for alle og sikre et stærkt og effektivt beboerdemokrati.

## VORES VISION OG MÅL FOR FREMTIDEN

- Vi skaber fremtidens almene boliger.
- Vi arbejder for råderum til langsigtet udvikling af de almene boligområder.
- Vores ejendomme og egenkapital er aktiver, der bruges til lejernes fordel.
- Vi understøtter blandede bo- og ejerformer og brugen af uudnyttede byggeretter.
- Vi bygger og moderniserer boliger med høj arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og bæredygtig kvalitet og med omtanke for en effektiv drift.

## VI SKABER FÆLLESSKABER FOR ALLE

- Vores boligafdelinger er velfungerende og har en varieret beboersammensætning.
- Der er trykthed for alle.
- Fællesskabet er funderet på et robust og aktivt beboerdemokrati.

## VI SIKRER EN STÆRK ØKONOMI

- Vi driver vores boligafdelinger effektivt og professionelt, så der er en sund økonomi til at sikre gode boliger og fællesskaber for alle.

Kom og vær med i vores

# BEBOERDEMOKRATI



*“Demokrati er menneskers værk, og det kan kun forbedres af mennesker. Demokrati kræver engagement, mod og en vilje til at handle.”*

– Olof Palme, tidligere svensk statsminister og forkæmper for fred, ligestilling og social retfærdighed.

På billedet ses beboere fra Bjergvænget. Det runde foto viser Marianne Jørgensen, der er næstformand i Bo-Vitas organisationsbestyrelse.

Beboerdemokratiet er krumtappen i vores almene boligafdelinger. Beboerne spiller en aktiv rolle og har indflydelse på de beslutninger, der træffes om, hvordan det i dagligdagen skal være at bo lige præcis der, hvor man bor.

“Generelt oplever vi, at bebodemokratiet fungerer rigtig godt i boligafdelingerne. Vi har derfor valgt at målrette vores indsats til de boligafdelinger, der har mest behov, især gennem en mentorordning, hvor vi sparrer med afdelingsbestyrelserne,” siger Marianne Jørgensen, der er næstformand i Bo-Vitas organisationsbestyrelse.

## BEBOERDEMOKRATI OG NABOFÆLLESSKAB TIL SERVICEEFTERSYN

I foråret mødtes mere end et halvt hundrede medlemmer fra de lokale bestyrelser, ejendomsbestyrere og administrationen. Formålet med mødet var at udvide vores perspektiv på beboerdemokrati, identificere drømme og udfordringer og motivere til at igangsætte initiativer i hverdagen, som styrker nabofællesskabet. Efter mødet er det besluttet at få afklaret:

- Koncept for velkomst/onboarding af nye bestyrelsesmedlemmer
- Koncept for mentorordningen
- Koncept for det fremtidige samarbejde boligafdelingerne imellem og imellem boligafdelinger/organisationsbestyrelse.

Til dig i afdelingsbestyrelsen: På [bo-vita.dk](http://bo-vita.dk) under menupunktet “Bestyrelse” og “Bestyrelsesweb” er der viden, værktøjer og hjælp at hente.

Fortsat ...

## BEBOERDEMOKRATI

Beboere fra Bjergvænget.



"Vi tror på, at et godt nabofællesskab er grundlaget for et godt beboerdemokrati."  
Marianne Jørgensen, næstformand i Bo-Vita

### NY FORM PÅ REPRÆSENTANTSKABSMØDET

Hvert år i december mødes repræsentanterne i Bo-Vita. Her bliver der berettet om året, der er gået, og vores afsæt for årene, der kommer. Deltagerne på repræsentantskabsmødet i 2022 blev efter mødet spurgt til:

- Bliver der brugt passende tid på at fremlægge bestyrelsens beretning, regnskab og budget?
- Er der (for meget) plads til at komme med bidrag som deltager?
- Er der input til, hvordan vi kan forbedre vores repræsentantskabsmøder?

For at gøre repræsentantskabsmøderne bedre har et udvalg set nærmere på deltageres svar. Ud fra svarene er det blandt andet besluttet, at repræsentantskabsmøderne får en mere struktureret debat, en aktiv mødelederrolle samt en tekstmæssig og visuel bearbejdning af den administrative beretning.



### BEREDSKABET:

#### EN TRYGHEDS- OG TRIVSELSINDSATS

Den boligsociale strategi "Tryghed, trivsel og forankring" handler først og fremmest om et beredskab, som med kort varsel kan hjælpe med en tilpasset indsats, hvor der end er brug for det i boligafdelingerne. Beredskabet støtter også den daglige drift og har fokus på at fremme frivilligheden og det gode naboskab.

Beredskabet er økonomisk støttet af dispositionsfonden indtil 2029/30.

I dag arbejder beredskabet ud fra en trygheds- og trivselsindsats. I tryghedsindsatsen er man i tæt dialog med beboere og andre aktører for at skabe tryghed. Trivselsindsatsen følger den boligsociale strategi og fokuserer på at støtte sociale aktiviteter i boligafdelingerne for at fremme det lokale beboerdemokrati og frivilligheden.

I 2023/24 besøges alle boligafdelinger for at drøfte, hvad der fungerer godt og mindre godt i afdelingen, for at målrette indsatsen i forhold til tryghed, trivsel og beboerdemokrati.

Den boligsociale indsats i Den Grønne Trekant er ligeledes støttet af dispositionsfonden i forbindelse med den kommende renoverings- og udviklingsplan.

Tilgangen og mål for vores boligsociale indsats opdateres i 2024, sådan at indsatsen bedst muligt støtter beboernes adfærd. Målet er, at vi har velfungerende boligområder og boligafdelinger.



# DRIFT OG VEDLIGEHOJDELSE

Under strategien for bæredygtighed behandles retning og udvikling inden for drift, vedligeholdelse og effektivisering.

Vores strategi for bæredygtighed indeholder tiltag inden for tre områder:

- Byggeri og renovering
- Daglig drift
- Biodiversitet.

Inden for hvert område forventes der både på kort og lang sigt at være effektiviseringsgevinster i forhold til materiale- og ressourceforbrug, energi, vand, varme, affald, indkøb, rengøring og drift af udearealer. Der er fx sket konkurrenceudsættelse af snerydning, hvilket har resulteret i udlicitering hos en række driftsfællesskaber.

Implementering af strategien blev igangsat på områdemøder mellem beboerdemokrater og driftspersonale og derefter via boligafdelingernes daglige praksis i driften og vedligeholdelsesplanerne.

Gennem budgetstrategien evaluerer og følger Bo-Vita årligt udviklingen. Den seneste evaluering viser, at størstedelen af alle boligafdelinger bruger LED-belysning, og der er 11 afdelinger, som arbejder med initiativet "Vild med vilje". Endelig har flere afdelinger besluttet at lukke affaldsskakte for at fremme affaldssortering.

"En afgørende del af afdelingernes drift er den service, som ejendomsfunktionærerne giver. Det er afgørende for at nå vores effektiviseringsmål og er baseret på den grundantagelse, at beboerfokus er vejen til en mere effektiv drift," siger administrerende direktør Steffen Boel-Jørgensen.



## EFFEKTIVITET OG FREMSKRIDT

Bo-Vitas samlede udgifter, der er omfattet af effektivisering, har i en lang periode været uændrede, også selvom der har været en stigning i andre udgiftsposter og i prisudviklingen i al almindelighed. I 2021/22 steg udgifterne på grund af ekstraordinære udgifter til køkkener inden for den kollektive råderet og negativ forrentning af indestående. Budgettet for 2022/23 og fremad forudsætter en forbedret effektivitet.

Ifølge Bolig- og Planstyrelsens seneste opgørelse steg Bo-Vitas samlede effektivitet med 45 % fra 2014 til 2021. Styrelsen vurderer, at der stadig er mange afdelinger, der har potentiale for at forbedre effektiviteten, især inden for rengøring, vedligeholdelse, administration og energi. Organisationen



har pligt til at redegøre for indsatsen i de afdelinger, hvor der har været en lav effektivitet. Vi arbejder i strategien på at gøre vores indsatser mere synlige. Vores fokus på bæredygtighed fortsætter.

Samtidig er der behov for forbedringer inden for udbud, indkøb og optimering af personalets ressourcer. Dette sikres blandt andet ved at omorganisere opgaverne imellem administrationen og ejendomskontorerne.

## HANDLEPLANER FOR EFFEKTIVISERING

Organisationsbestyrelsen har godkendt de opdaterede handleplaner for effektivisering i Bo-Vitas afdelinger for perioden 2021-2026. Handleplanerne er en status og evaluering af indsats og mål inden for områderne: vand, renovation, forsikring, energi, administration, rengøring, vedligeholdelse, fraflytning og tab ved fraflytning. Gennem handleplanerne synliggøres, hvad vi har opnået, også i forhold til besparelser på baggrund af vores nye administrationsaftale og udbud af forsikringer. Handleplanerne indgår i det årlige styringsdialogmøde med Københavns Kommune.

## 3 FAKTA:

1. Når vi evaluerer budgetstrategien, gennemgås også udviklingen af udgifterne for alle boligafdelinger på de konti, der er omfattet af Bolig- og Planstyrelsens effektivitetsmål.
2. Alle vedligeholdelsesplaner er fra 1. januar 2024 blevet udvidet til en 30-årig periode.
3. Problemet med periodiserede ydelser og råderet, som blev påpeget i revisionsprotokollen for regnskabsåret 2021/22, er generelt løst i de berørte afdelinger. Overgangsordninger for nye køkkener via den kollektive råderet er håndteret, bortset fra i Lillebyen og Den Grønne Trekant, hvor der forventes en løsning i 2023/24.

## NYT ADVISORY BOARD TIL BO-VITA

Fire eksterne aktører deltager i Bo-Vitas nye advisory board/rådgivende udvalg. Udvalget mødes tre til fire gange om året, hvor man får viden, råd og vejledning inden for emner som drift, boligpolitik, byggeri, administration, energi, miljø, klima og sociale forhold. Se mere på [bo-vita.dk](http://bo-vita.dk) under "Nyheder".



# RENOVERING OG NYBYGGERI

Omdrejningspunktet for Bo-Vitas byggeprojekter er strategien "Vi bygger hjem". Strategien tager udgangspunkt i FN's verdensmål og er et værktøj til dialog og pejlemærker for udvikling, forbedring og prioritering af boligområder. Strategien er udbygget med en fortætningsstrategi: "Vi bygger til, oven på og ind imellem". Denne nye tilføjelse fokuserer på udfordringerne i fortætningsprojekter og de strategiske overvejelser i forhold til social balance, bæredygtighed, økonomi, arkitektur og beboerinddragelse.

## EGENKAPITALENS AFGØRENDE ROLLE I NYBYGGERI OG RENOVERINGSPROJEKTER

I strategi for dispositionsfonden, arbejdskapital og trækingsret spiller egenkapitalen en aktiv rolle i at støtte og sikre boligorganisationens nybyggeri og større renoveringsprojekter. Det er derfor afgørende at sikre en tæt koordinering mellem realiseringen af strategien "Vi bygger hjem" og udviklingen af egenkapitalen.

Hver måned evaluerer organisationsbestyrelsen:

- Status på Bo-Vitas byggeprojekter. Status er udarbejdet af Bo-Vitas bygherreudvalg, der ligeledes mødes hver måned for at indstille beslutninger til organisationsbestyrelsen.
- En oversigt over egenkapitalen med en 10-års-plan for egenkapitalens udvikling.

Årligt gennemgås desuden dispositionsfondens udlån, udlæg og tilskud.

## FOKUS PÅ STRAM STYRING AF VORES BYGGEPROJEKTER

I Bo-Vita har vi et stort antal af, ofte komplekse, byggeprojekter, og vi har oplevet uhensigtsmæssige forsinkelser i udførelsen. For at effektivisere processen kræver projekterne stram finansiel styring, realistiske tids- og investeringsplaner og en overordnet disponering og fastlæggelse af egenkapitalen samt de interne ressourcer. For at styrke styringen af vores byggeprojekter er der fokus på at udvikle:

- Et overskueligt ledelsesværktøj til organisationsbestyrelsen, der kortfattet præsenterer hvert projekts mål, økonomi og tidsplan.
- En præcis vurdering af risici i projekterne baseret på tidsplaner og økonomi. Vurderingerne skal indarbejdes i de månedlige opgørelser over vores egenkapital.
- En investeringsplan for de kommende år, der fastsætter organisationens overordnede brug af egenkapital og interne ressourcer for at kunne realisere de ønskede nybyggerier og større renoveringer.

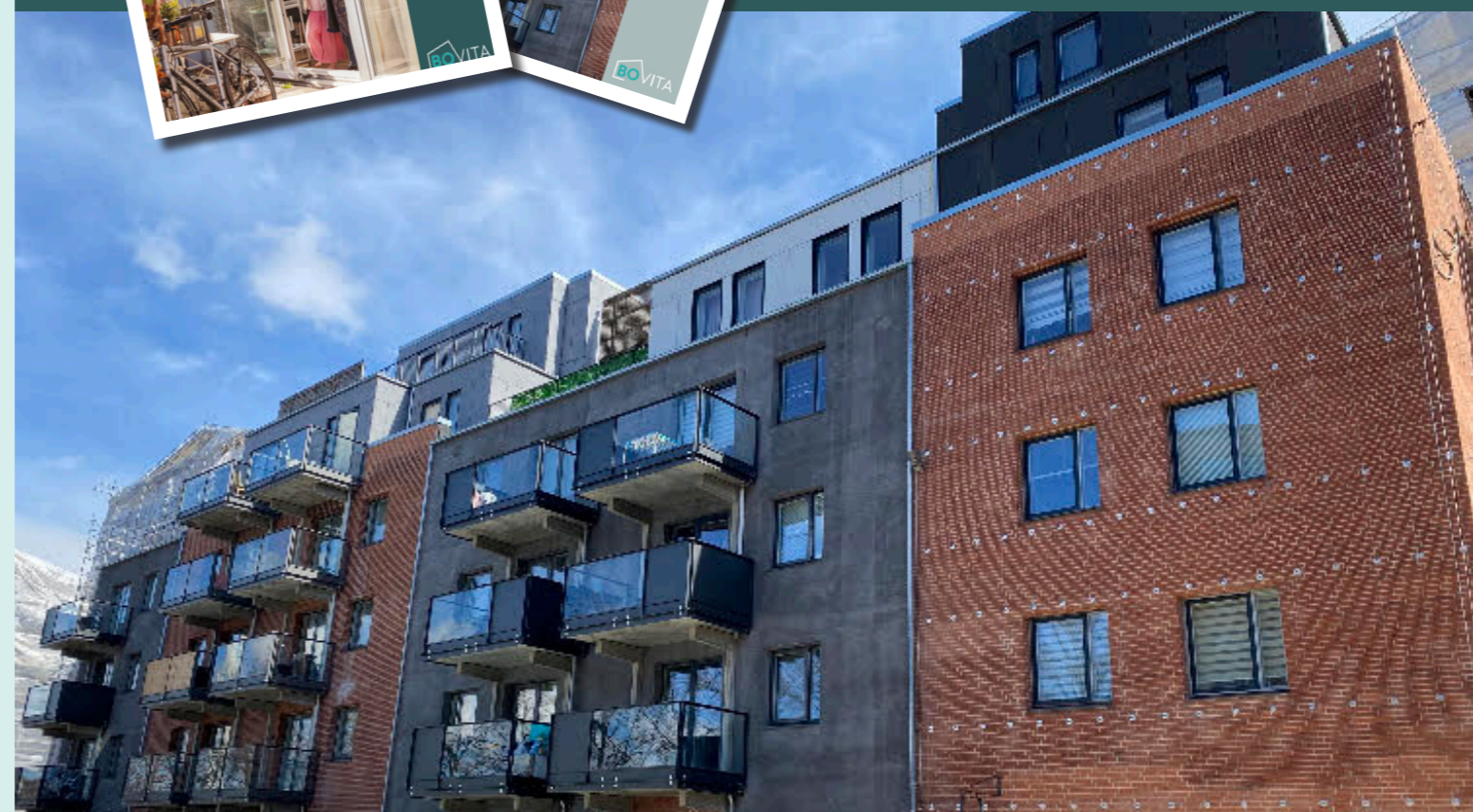
Bo-Vests byggeafdeling har til de månedlige møder i organisationsbestyrelsen leveret en oversigt over tidsplanen i vores byggeprojekter.

Derudover afventer følgende tiltag den nye administrationsaftale mellem Bo-Vita og BO-VEST for bygge- og renoveringssager:

- Fornyelse af projektaftale for bygge- og renoveringssager.
- Fastlæggelse af forretningsgange for bygge- og renoveringssager.
- Udvikling af et værktøj til likviditetsstyring og risikoafdækning for vores bygge- og renoveringssager i forhold til dispositionsfonden.
- Udarbejdelse af en investeringsplan for dispositionsfonden.
- Byggeprojekternes økonomiske status er delvist implementeret/afventer den nye administrationsaftale.

## INFO OM BYGGEPROJEKTERNE PÅ LERSØ PARK ALLÉ OG I HIGH FIVE I KØBENHAVN

I disse to byggeprojekter er der budgetoverskridelser. En nærmere undersøgelse af sagerne fører til, at de involverede eksterne parter søges for at mindske underskud. Byggesager er generelt udfordret af stigende grund- og materialepriser samt mangler i leveringen af de færdige byggerier.



Mjølnerparken efter (øverste billede) og før renovering, udvikling og fortætning (nederste billede).

Fortsat ...

## RENOVERING OG NYBYGGERI

På billedet nedenfor ses beboere fra Den Grønne Trekant, hvor 79,4 % af de fremmødte beboere stemte "ja" til, at der arbejdes videre med planerne for renovering, delvis nedrivning, til- og ombygning samt salg af byggeretter i Den Grønne Trekant.

Til højre ses Gyldenrisparken, der blev færdigrenoveret i 2012.



"I vores daglige arbejde bruger vi mest tid på at løse de udfordringer, som vi møder i vores byggeprojekter. Ikke desto mindre mener jeg, at vores byggeprojekter er en fordel for Bo-Vita. Helt overordnet bygger vi boliger til de forskellige faser i livet, hvilket gør det muligt for os at tilbyde et hjem til alle – fra familier og singler til ældre og studerende.

Med vores store antal byggeprojekter er vi svære at overse – både politisk og i byggebranchen. Det kan give os en stærkere position i forhandlinger. Der er også økonomiske fordele. Flere boliger i Bo-Vita betyder flere lejeindtægter. Når vi sælger byggeretter til private udviklere, får vi indtægter, som vi kan

bruge til at finansiere tiltrængte renoveringer i vores eksisterende boligafdelinger. På den måde kan vi arbejde for at holde vores husleje på et rimeligt niveau. Vi vil boliger for alle."

– Jan Hyttel,  
formand for  
organisations-  
bestyrelsen i  
Bo-Vita





Fortsat ...

## RENOVERING OG NYBYGGERI

Læs mere på  
**BO-VITA.DK**  
under "byggeri"

### STATUS: BYGGEPROJEKTER I BO-VITA

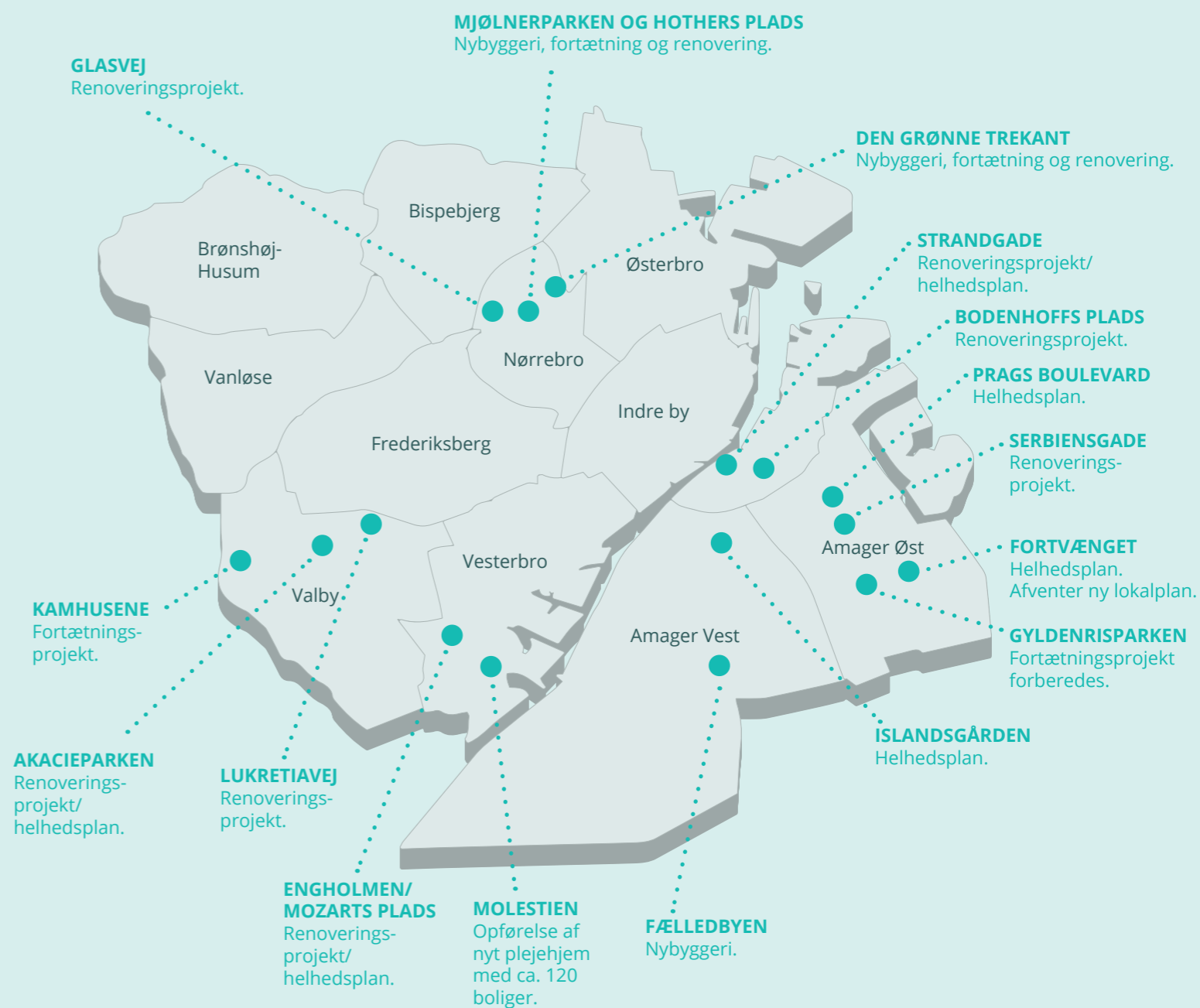
Vi administrerer renoveringer og nybyggeri for godt 1,3 mia. kr.

Illustrationen på næste side viser et overblik over de byggeprojekter, der i øjeblikket er under afklaring, forberedelse, planlægning, projektering, gennemførelse og afslutning.

Desuden er der indgået aftale om opførelse af:

- Familie- og ungdomsboliger i Kregme, Nordsjælland, med forventet byggestart medio 2024.

Flere bygge- og renoveringsprojekter er i proces.



# ØKONOMISK UDVIKLING

Budgetstrategien er vores styringsværktøj til at følge den økonomiske udvikling og udføre egenkontrol med henblik på effektivisering og kvalitetsudvikling.

Strategien er udarbejdet ud fra en politisk prioritering af vores mål, både for boligorganisationens samlede økonomiske udvikling og for boligafdelingerne. Der er fx mål inden for drift og vedligeholdelse, specifikke udgiftsposter og for niveauet af henlæggelser/opsparede midler samt større vedligeholdelsesprojekter.

Fra budgetåret 2024/25 vil alle boligafdelinger få udarbejdet budget lige efter regnskabet. Det betyder, at vedligeholdelsesplaner kan opdateres i begyndelsen af året og afsluttes senest i juli måned. Det er blevet muligt, fordi der har været en god kontinuitet i forhold til at fastlægge mål for udgifter og henlæggelser/opsparinger til de planlagte, periodiske vedligeholdelsesopgaver.

## PLANLAGTE, PERIODISKE VEDLIGEHOLDSESARBEJDER

Det er et afgørende mål i vores budgetstrategi at øge midlerne/opsparingerne til de planlagte, periodiske vedligeholdelsesarbejder, konto 120, især til 20 centrale vedligeholdelsesopgaver. I løbet af de sidste 10 år er midlerne mere end fordoblet på konto 120.

For budgetåret 2023/24 er midlerne på konto 120 i gennemsnit 266 kr. pr. m<sup>2</sup> for alle boligafdelinger i København. Senest i budgetåret 2025/26 er det vores mål at nå 300 kr. pr. m<sup>2</sup>. Samtidig arbejder vi på bæredygtighed og effektivisering for at sikre en så lav og jævn huslejestigning som muligt.

Landsbygefonden har besluttet at finansiere den første runde af den lovpligtige eksterne

granskning/gennemgang af boligafdelingernes vedligeholdelsesplaner med fornyelse af energimærke. Den eksterne granskning begyndte ultimo 2021 og forventes afsluttet i 2023. Derudover arbejder vi på at forbedre overblikket over vedligeholdelsesbehov og -planer ved at registrere alle bygningsdele elektronisk.

I forhold til de boligafdelinger, der ifølge revisionsprotokollen, har brug for øgede henlæggelser, er der i budgetstrategien fastlagt konkrete mål for konto 120 og 401.

Generelt set har huslejudviklingen de sidste 10 år været jævn med en gennemsnitlig stigning på omkring 2 % om året. For budgetår 2023/24 forventes en gennemsnitlig stigning på 4 %, hvilket er mindre end inflationen de seneste år og i overensstemmelse med de anslåede 4-årige mål for udgiftsudviklingen i boligafdelingerne.

## FRAFLYTNINGSTAB OG TILGODEHAVENDER

Der har været fokus på at mindske tab ved fraflytning. I 2021 blev der etableret et udvalg, der skulle kigge på forretningsgange til at effektivisere udlejningsprocessen.

Her er blandt andet kigget på inddrivelse af tilgodehavender og fraflytteafregninger for at forkorte tiden fra opsigelse til genudlejning af boligen. Herefter er der fx truffet beslutninger om, hvornår der kan tilbydes afdragsordninger i Bo-Vita.

For årsregnskabet 2020/21 blev det i revisionsprotokollatet noteret, at tilgodehavender hos nuværende og fraflyttede lejere er reduceret. Saldooversigter og procedurerne for håndtering af ubetalte beløb i bolig- og erhvervslejemål hos både eksisterende og fraflyttede beboere gennemgås løbende for at sikre kvalitet og opfølgning.



Fortsat ...

## ØKONOMISK UDVIKLING

### ÆNDRINGER I DRIFTSBEKENDTGØRELSEN

Som resten af det danske samfund blev også Bo-Vita påvirket af COVID-19-pandemien. Flere projekter blev udsat til det følgende regnskabsår. Med den anden bølge af COVID-19 mødte vi yderligere udfordringer i forhold til at gennemføre vedligeholdelsesopgaver, da personalets ressourcer blev koncentreret om at opretholde et nødberedskab og et to-holdskifte indtil sommeren 2021. Efter genåbningen blev vores arbejde udfordret af prisstigninger på byggematerialer og en usikker økonomi med Ruslands invasion af Ukraine.

De økonomiske udfordringer har medført, at størstedelen af vores boligafdelinger har underskud i regnskabet 2021/22. Ifølge ændring af driftsbekendtgørelsen pr. 1. april 2023 skal de almene boligorganisationer forvalte egne og afdelingernes midler bedst muligt under hensyntagen til størst mulig sikkerhed og bedst mulig forrentning.

I 2023 udarbejdes derfor en investeringsstrategi, der tager hensyn til vores investeringers afkast, risici og bæredygtighed.

I henhold til driftsbekendtgørelsens krav er der udarbejdet en budgetstrategi for boligafdelingernes budget i 2021/22, og der er fastlagt 4-årige mål for de samlede driftsudgifter for alle boligafdelinger.

Budgetstrategien evalueres hvert år i juni måned. Denne evaluering sker på baggrund af opdaterede regnskaber og budgetter for alle vores afdelinger, som indsamles i vores eget benchmarking-system. Vi udfører analyser for at vurdere, om vi når de fastsatte mål og forbedringstiltag. Plan for proces af egenkontrol fremgår af den tidsplan, som besluttet som en del af budgetstrategien. Evaluering af budgetstrategien og ny budgetstrategi fremsendes hvert år til kommunen som en del af styringsdialogen.

### SAMMENHÆNG MELEM DISPOSITIONSFOND OG ØKONOMI

Vores strategi for disponering af midler, arbejdskapital og trækingsret er tæt knyttet til vores budgetstrategi. Målene for hver afdeling påvirker, hvordan vi prioriterer vores støtte midler, for at sikre en effektiv anvendelse.

### AFDELINGERNES ØKONOMISKE UDVIKLING

Vi følger løbende op på afdelingernes økonomiske udvikling gennem en administrativ budgetkontrol. BO-VESTs økonomiafdeling udfører to årlige budgetkontroller. Den første udføres fire måneder inde i regnskabsåret. Den anden udføres fire måneder før regnskabsafslutningen. Kontrollerne omfatter en opdateret status for alle udgifter og indtægter i regnskabet.

Budgetkontrollen, der udarbejdes fire måneder inden regnskabsåret slutter, er en forberedelse til den kommende regnskabsafslutning. Vi gennemfører løbende budgetkontrol i Bo-Vitas egenadministration. Den afsluttende budgetkontrol finder sted i sidste kvartal af regnskabsåret. Formålet med budgetkontrollen er at sikre, at de midler, der er budgetteret med til de enkelte afdelinger, anvendes så effektivt som muligt og i overensstemmelse med de beslutninger, der er truffet i afdelingerne. Samtidig er målet at sikre, at de igangværende projekter skrider frem som planlagt.

### NYE, OPDATEREDE FORRETNINGSGANGE FOR BUDGETKONTROL

Efter overgangen til BO-VEST/egenadministration har der været behov for nye, opdaterede forretningsgange for budgetkontrol i boligorganisationens afdelinger. Fokus har været på at gøre det nemmere at udføre den kontrol, der giver mest værdi. Blandt andet er forklaringerne blevet mere enkle i forhold til afvigelser på konto 116, der er sket ændringer i stikprøveprocedurer, og der er større fleksibilitet med hensyn til tidspunktet for den afsluttende budgetkontrol.



Derudover sikrer forretningsgangene driftsbekendtgørelsens krav om en skriftlig forretningsgang på et væsentligt driftsområde.

### FORRETNINGSGANGE OG DRIFTSOMRÅDER

Ifølge driftsbekendtgørelsen er vi ansvarlige for at sikre, at der er forretningsgange for alle væsentlige driftsområder i boligorganisationen. I protokollen blev det bemærket, at BO-VEST allerede har udarbejdet retningslinjer for de driftsområder, hvor der leveres ydelser til Bo-Vita. Forretningsgangene er ved at blive opdateret, og dette arbejde forventes afsluttet i 2024.

I forhold til Bo-Vitas egenadministration er det også nødvendigt med skriftlige forretningsgange for væsentlige driftsområder.

Ud over de eksisterende forretningsgange for budgetkontrol er der behov for at udarbejde nye forretningsgange for indkøb og bygge- og renoveringssager. Dette arbejde forventes afsluttet i 2023/24.

### OPDATERING AF FORDELINGSNØGLER

I de boligafdelinger, hvor driften er organiseret i teams og driftsfællesskaber, har der været behov for at opdatere fordelingsnøglerne for lønomkostninger, andre udgifter og særlige udgifter relateret til de fælles ejendomskonti. Organisationsbestyrelsen har godkendt, at forvaltningen har kompetence til at fastlægge fordelingsnøgler i overensstemmelse med gældende principper.



### UAFKLAREDE SPØRGSMÅL OM GYLDENRISPARKEN

Som nævnt i sidste års revisionsprotokollat er der ubesvarede spørgsmål vedrørende Gyldenrisparkens overskud fra salg af boliger og erhvervsareal samt betalingsforpligtelsen over for Landsbyggefonden. Umiddelbart er det en hindring, at der ikke tidligere er foretaget en tinglysning af ejerlejlighedsopdelingen for Amagerbrogade nr. 262 (tidligere kendt som "Røde Kors-hjemmet"). Denne tinglysning er nu gennemført, og Landsbyggefonden er udbedt svar. Administrationen arbejder på at afslutte sagen.



#### MARKEDSANDELE

Af almene boliger  
i København: 9 %  
Af alle boliger  
i København 1,7 %



#### EJENDOMSVÆRDI

Kontantværdi ifølge den offentlige  
ejendomsvurdering): 9,7 mia. kr.  
Ejendomsværdi (gennemsnitlig kvm-  
pris): ca. 20 mia. kr.



#### GÆLD

Kort- og lang-  
fristet 7,4 mia. kr.



#### HENLÆGGELSER

452 mio. kr.



#### EGENKAPITAL

129 mio. kr.



#### IGANGVÆRENDE/ BESLUTTEDE RENOVERINGER:

1,3 mia. kr.  
Fordelt på 759 boliger  
(13 % af alle Bo-Vitas boliger)

#### KOMMENDE RENOVERINGER

I alt: ca. 2 mia. kr.  
Fordelt på 1.987 boliger  
(34 % af alle Bo-Vitas boliger)

#### KOMMENDE NYBYGGERIER

Ca. 1,1 mia. kr. (ca. 400 boliger)



#### OMSÆTNING, HUSLEJE

563 mio. kr.

Bo-Vita og

## VORES BOLIGAFDELINGER



#### 1401 KØBENHAVN K

Wilders Plads  
Strandgade  
Bodenhoffs Plads

#### 1655 KØBENHAVN V

Viktoriagade

#### 2100 KØBENHAVN Ø

Den Grønne Trekant  
High Five  
Ryesgade  
Seniorbo Skt. Joseph  
Vangehusvej  
Lersø Park Allé  
Blegdamsvej

#### 2200 KØBENHAVN N

Blegdamsvej  
Fr.D.7's Gade  
Hothers Plads  
Julius Bloms Gade  
Læssøesgade  
Meinungsgade  
Mjølnerparken  
Nørre Søpark  
Pr. Charlotte Gade

#### 2300 KØBENHAVN S

Bomi-Parken  
Fortvænget  
Grönings Have – seniorboliger  
Grönings Have  
Gyldenrisparken  
Hemsedalsgade  
Islandsgården  
Kongelundsgården  
Lillebyen  
Prags Boulevard  
Parkhusene  
Serbiensgade  
Signalhuset  
Skotlands Plads  
Spaniensgade  
Stævnen  
Tingvej

#### 2400 KØBENHAVN NV

Bjergvænget  
Dortheavej  
Glasvej  
Lærkevej  
Møntbo

#### 2450 KØBENHAVN SV

Sluseholmen/  
Engholmen

#### 2500 VALBY

Akacieparken  
Grønttorvet  
Kamhusene  
Lukretiavej  
Lyshøjgårdsvej

#### 2700 BRØNSHØJ

Frederikssundsvej

#### 2720 VANLØSE

A.F. Beyers Vej  
Bogholder Allé  
Vanløse Allé

#### 2900 HELLERUP

Store Mariendal

#### 4100 RINGSTED

Arsenalet

Bo-Vita

**5.800 HJEM**

LÆS MERE PÅ  
**BO-VITA.DK**