BOLIGGÅRDEN
Når vi vender hjem



ÅRSBERETNING 2020
BOLIGGÅRDEN

INDHOLD

INDHOLD 2
INTRODUKTION 3
DRIFT 5
BYGGERI OG RENOVERING 7
UDLEJNINGEN 10
ØKONOMIAFDELINGEN 12
HR OG KOMMUNIKATION 13
BOLIGSOCIALT ARBEJDE 14
SAMARBEJDE OG SÆRLIGE PROJEKTER 16
ÅRSREGNSKAB 2020 20
EFFEKTIVISERING, EGENKONTROL OG ØKONOMISK UDVIKLING 24






INTRODUKTION

Boliggården er et alment boligselskab, der består af ca. 6.000 lejemål, fordelt over hele Helsingør Kommune. Boligselskabet ejer, administrerer og driver 48 boligafdelinger, heraf seks plejehjem og institutioner. Boligerne har beliggenhed fra Snekkersten i syd til Hornbæk i nord; de fleste boligafdelinger ligger dog i selve Helsingør.
Det er det største almene boligselskab i Helsingør Kommune og har en historie, der går tilbage til 1938.

Boligafdelingerne er meget forskellige i størrelse - fra fem boliglejemål i Sct. Olaigade i den gamle bydel af Helsingør til 1.740 boliglejemål i Vapnagaard, som er hjem for næsten 4.000 beboere.
Boligerne varierer fra fritliggende enkelthuse og rækkehuse til etagebyggeri af varierende højde.

Organisation

Den øverste myndighed i Boliggården er repræsentantskabet, der består af repræsentanter fra alle boligafdelingerne. Repræsentantskabet har valgt en hovedbestyrelse, der består af ni beboervalgte medlemmer. Derudover har medarbejderne valgt to medlemmer. Den daglige ledelse af boligselskabet varetages af en ansat direktør.
De fleste boligafdelinger har valgt deres egen bestyrelse, der udelukkende består af beboere fra den enkelte afdeling. For de få afdelinger, der ikke har en bestyrelse, fungerer Boliggårdens hovedbestyrelse som afdelingsbestyrelse.

Pr. 31. december 2020 beskæftigede Boliggården 131 medarbejdere. Medarbejderne arbejder inden for administration (økonomi, udlejning, sagsbehandling, planlægning/styring af byggeri, sekretariat, HR og kommunikation), med ejendomsservice og vedligeholdelse af boligafdelingerne samt med en boligsocial indsats i Nøjsomhed og Vapnagaard.

Denne årsberetning gennemgår Boliggårdens økonomi for 2020 og status pr. 31.12.2020.
Desuden redegør den for de i året igangværende bygge-, vedligeholdelses-, og renoveringsarbejder, udlejningssituationen, den boligsociale indsats, tiltag vedrørende afdelingerne Nøjsomhed og Sydvej samt for særlige udvalgte projekter.



Særligt for året

Corona satte som i resten af samfundet naturligvis et stort præg på Boliggården i det meste af 2020.
I foråret og for resten af året blev de administrative medarbejdere bedt om i videst muligt omfang at arbejde hjemmefra, mens driftspersonalet forsat udførte deres arbejde i driftsområderne under skærpede forhold.
Driftskontorer og Udlejningen på Trækbanen var - afhængig af det aktuelle smittetryk og myndighedernes anbefalinger - enten åbne med begrænset adgang for beboerne (antal besøgende, krav om mundbind/afspritning og skærpet afstandskrav mv.) eller helt lukkede for personligt fremmøde på kontorerne.
Mail og telefon blev fortsat betjent gennem hele året.

Kun de mest nødvendige møder mellem Administration/Drift og beboerne blev afholdt. Møderne forsøgtes primært gennemført udendørs, med få personer eller som online-møder via Teams eller lign.

Under hensyntagen til forsamlingsreglerne var det muligt at afholde de årlige beboermøder som fysiske møder med alle anbefalede coronaforholdsregler. Også det årlige repræsentantskabsmøde blev gennemført i september efter en udsættelse i maj måned.



Der er ingen tvivl om, at mange projekter og den generelle fremdrift i Boliggårdens arbejde blev sat på en prøve i løbet af året. Det lykkedes dog at gennemføre de nødvendige og presserende sager om end under nye og anderledes forhold.

Året 2020 blev derfor et meget specielt men samtidig lærerigt år, hvor vigtigheden af bl.a. kommunikation (også på nye måder), optimering af arbejdsmetoder, inddragelse af afdelingsbestyrelser og løbende opfølgning blev tydeliggjort.

Igen i 2020 var Boliggården præget af, at afdelingerne Nøjsomhed og Sydvej i december 2018 kom på **Boligministeriets ghettoliste**. Dette betød, at flere afdelinger på tværs af organisationen fortsat var involveret i arbejdet med en helhedsplan for de to boligafdelinger (læs mere på side 17).

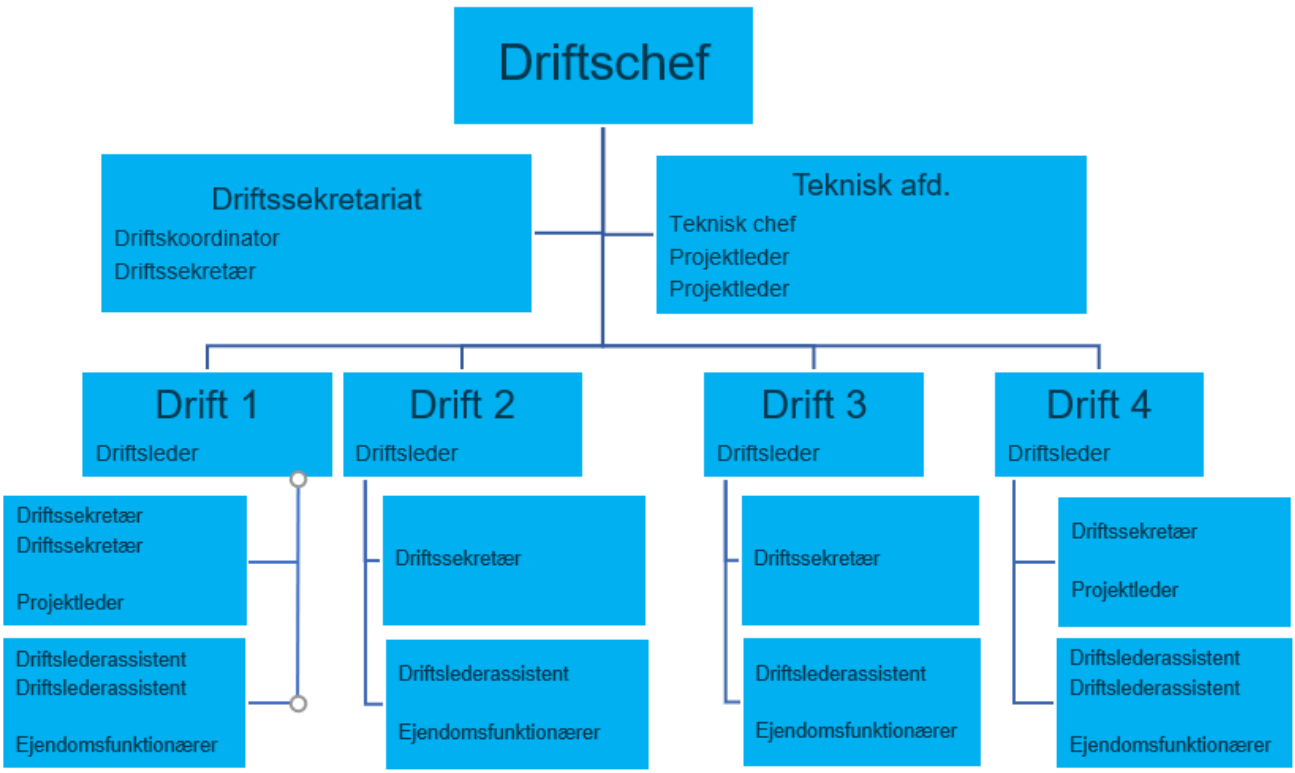
DRIFT

Boliggården ønsker en dynamisk og effektiv driftsorganisation, der giver gode rammer for alle beboerne. En ny driftsstruktur blev derfor besluttet i marts 2020 med det udgangspunkt, at nye tiltag, omstruktureringer og ansættelse af blandt andre driftssekretærer på det enkelte driftskontor skulle ske i foråret, så den nye driftsorganisation var på plads inden sommerferien 2020.

Formålet med ændringen var bl.a. at skabe en bedre ledelsesplatform lokalt, så driftsområderne kom endnu tættere på beboerdemokratiet. På denne måde kan Driftsafdelingen drive flere processer i "nærområdet" til gavn for både beboere og driftspersonale. Med ansættelsen af driftssekretærerne styrkede Boliggården administrationen og beboerservicen i driftsområderne. Samtidig blev åbningstiderne på driftskontorerne udvidet for at opnå en øget tilgængelighed for beboerne. Desuden styrkede Boliggården staben af ejendomsfunktionærer ved at ansætte flere med en håndværksmæssig baggrund.

Driftsorganisationen blev opdelt i fire driftsområder med hvert deres lokale driftskontor. Udover de fire driftskontorer består Driftsafdelingen i dag også af en Teknik- og Energiafdeling, som ledes af en teknisk chef med to projektledere samt af et Driftssekretariat. Hele Driftsafdelingen ledes af en driftschef.

Driftsorganisation:



Hvert driftskontor er i dag bemandet med minimum en driftsleder, en driftslederassistent og en drifts-sekretær samt et antal ejendomsfunktionærer, der alle udfører en række opgaver i forbindelse med beboerservice.

Teknik og Energi (TE) varetager en lang række opgaver, der bl.a. skal styrke energiforhold i Boligg-ården. Der blev og bliver arbejdet på bygningsgennemgange, bygningers klimaskærm og tekniske installationer. TE skal hjælpe driftsområderne med tekniske og energimæssige forhold samt styrke samarbejdet om fremtidens PPV-planer. Ligeledes skal TE sammen med driftsområderne og Boliggår-dens byggeafdeling sikre en bedre forankring af byggesager og helhedsplaner.





Driftsafdelingen igangsatte og/eller gennemførte flere af de **tiltag og projekter**, som blev besluttet iværksat og fokuseret på i 2020, herunder bl.a.:

- at gøre boligafdelingerne klar til den nye affaldsløsning, som skal være udrullet i 2021. En række afdelinger er allerede udrullet, og flere er på vej.
- at en lang række bygningsgennemgange blev gennemført, og arbejdet fortsætter i 2021 for de øvrige afdelinger. Forventes færdigt i løbet af april 2021.
- at indføre en app til daglig opgavestyring i marken for at optimere driften. Systemet forventes færdig implementeret i 1. kvartal, 2021.
- at områdedriftsmøder blev startet op for afdelingsbestyrelsesformænd, hvor nye forhold i drif-ten gennemgås. Møderne kan indeholde ny generel viden om drift af ejendomme samt ny vi-den i det enkelte driftsområde.

Som for alle andre blev Corona også en udfordring for driftsområderne, idet opgaverne i Driftsafdelin-gen involverer afdelingsbestyrelser, beboere og samarbejdspartnere bredt.

Evaluering af beboermøder

Efter at de årlige beboermøder var afholdt, blev der igangsat en tilfredshedsundersøgelse blandt Bo-liggårdens afdelingsbestyrelser. Formålet med undersøgelsen var at evaluere budgetforløbet og afvik-lingen af møderne. Analyseresultaterne foreligger i 1. kvartal 2021, og de nødvendige initiativer bliver taget i forhold til beboermøderne 2021.

BYGGERI OG RENOVERING

Der blev i maj måned indgået **Den Grønne Boligaftale 2020** mellem regeringen (Socialdemokratiet), Venstre, Dansk Folkeparti, Det Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten, Det Konservative Folkeparti, Alternativet og Sikandar Siddique (UFG).
Denne betød, at Boliggården i 2020 har kunnet samle op på planlægningen af nye helhedsplaner og få afviklet de helhedsplaner, der har været på Landsbyggefondens venteliste de seneste 5-7 år.

Helhedsplaner

Det har været et travlt år, idet boligaftalen for helhedsplanerne i **afd. 11 - Gefionsparken og afd. 112 - Vingen** inden udgangen af 2. kvartal 2020 skulle opnå en kommunal godkendelse (skema A).
Dette er opnået for begge helhedsplaner, og der har i 2. halvår af 2020 været arbejdet med afdelingerne via de etablerede byggeudvalg - dels for at færdiggøre helhedsplanerne, dels for at have den løbende dialog med Landsbyggefonden om omfang og finansiering af de planlagte aktiviteter.





Afd. 107 - Kingoparkens helhedsplan blev opstartet i 2013 og er også omfattet af Landsbyggefondens venteliste. Afdelingens byggeudvalg har arbejdet med at få "vendt alle byggetekniske sten", så helhedsplanen kan resultere i en fremtidssikring af bygningerne.

Helhedsplanen for **afd. 105 - Nøjsomhed** og **afd. 114 - Sydvej** følger forsat den plan, der blev lagt i starten af 2019. Coronasituationen har dog vendt op og ned på måden, hvorpå den beboerinddragende proces normalt fungerer. Men med et velfungerende og motiveret byggeudvalg er det lykkedes at holde kontinuiteten. Herudover har Boliggårdens administration bidraget med solid tværfaglig indsats, der har involveret alle afdelinger.
Denne helhedsplan omfatter ombygning af 96 boliger i syv opgange til tilgængelighedsboliger. Det er boliger, hvor beboerne kan komme fra terræn via elevator til deres dør. Boligen nyindrettes med bl.a. gulve uden dørtrin, nyt køkken/bad, udvidet altan - således det er muligt at komme rundt i kørestol.
Der opføres tillige et nyt fælleshus i to etager med mødesale og køkkenfaciliter.
Samtidig udføres et infrastrukturprojekt, der omfatter omlægning af stier og adgangsveje til og i området, nye "forsamlingspladser", ny belysning og bænke mv.



Den grønne boligaftale betyder, at der i renoveringsindsatsen skal sikres gode og sunde boliger med et lavt energiforbrug. Derfor er der for helhedsplanerne i **afd. 11 - Gefionsparken** og **afd. 105 - Nøjsomhed** gennemført grønne screeninger, der udover

energibesparelser også sikrer mere støtte til de påtænkte renoveringsarbejder. Der vil fremadrettet for alle helhedsplaner blive gennemført grønne screeninger.
Den grønne boligaftale medfører også, at Landsbyggefonden i perioden 2020-2026 samlet set afsætter 30 mia. kr. til renoveringsindsatsen i den almene sektor. Boliggården har derfor valgt som en vision at arbejde for, at Boliggårdens afdelinger dels får andel i de afsatte midler, dels satser på grønne tiltag i alle projekter, hvor dette er muligt.

Planlægningen understøttes af et stående **Grønt Udvalg** med medlemmer fra Administrationen og Boliggårdens hovedbestyrelse (se side 18).
Udover dette har Boliggårdens hovedbestyrelse, på indstilling fra Administrationen, besluttet, at **afd. 102 - Sthensvej, afd. 104 - Holbergsvej** og **afd. 1 - Ved Møllen** skal søge at blive "prækvalificeret" til renoveringsstøtte i Landsbyggefonden.







Boliggården har i perioden 2012-2019 gennemført helhedsplaner i **afd. 10 - Hamlets Vænge, afd. 31 - Ellekildehave, afd. 32 - Stævnen** og **afd. 24 - Vapnagaard.** Alle afdelinger har grundlæggende været plaget af byggetekniske svigt/skader med omfattende skimmelangreb til følge.
I 2020 har Byggeafdelingens og Driftsafdelingens ressourcer været bundet til disse boligafdelinger, idet de udførte renoveringer både planlægningsmæssigt, styringsmæssigt og udførelsesmæssigt har været ringe.

Udover at Boliggården og Byggeskadefonden på **afd. 24 - Vapnaggard** gennemfører en totaludskiftning af facadebeklædning og pålægning af nyt tag, verserer der syns- og skønsager på alle nævnte helhedsplaner.
Det er ikke kun på renoveringssagerne, at der verserer syns- og skøn, også i **afd. 118 - Digterparken** er der skader på tre ud af syv blokke, som skyldes udførelsesfejl.

Byggeudvalg
Der er etableret lokale byggeudvalg i forbindelse med de forskellige helhedsplaner. Byggeudvalget er byggesagens ambassadører og samarbejder med projektledelsen samt udgiver beboerinformation mv.

Byggeudvalgene består af repræsentanter for boligafdelingen, fra Boliggårdens hovedbestyrelse og medarbejdere.
Der er i 2020 etableret lokale byggeudvalg i afd. 105 - Nøjsomhed, afd. 114 - Sydvej, afd. 32 - Stævnen, afd. 104 - Holbergsvej og afd. 107 - Kingoparken.

Totalrådgivere

Byggeafdelingen gennemførte i 2020 to rammeudbud på henholdsvis bygherrerådgivningsydelser og på totalrådgivningsydelser. Begge udbud er foretaget for at sikre, at Boliggården lever op til udbudsloven.
Dette betyder, at fra december 2020 og fire år frem vil det primært være rammerådgiverne Emcon A/S med Domina A/S og Domus Arkitekter, der skal forestå bygherrerådgivningsopgaver, og Sweco Danmark A/S, som skal forestå totalrådgivningsopgaver (ingeniør- og arkitektarbejder).
Som sidegevinst vil Boliggårdens afdelinger "spare" ressourcer til at udbyde opgaverne ved hvert enkelt renoveringsprojekt.

Øvrige projekter

Udover nævnte opgaver har Byggeafdelingen i 2020 gennemført store og små projekter i afdelingerne og i samarbejde med flere afdelinger bistået i planlægningen af nye projekter.

I **afd. 29 - Pinjevangen** er gennemført tagudskiftning, og i **afd. 28 - Rønnebærhaven** er gennemført udskiftning af tage på prøveboliger, som forløber til udskiftning af alle tage.





I **afd. 101 - Kingosvej** er projektering af sidste etape af energirenoveringen opstartet, som også omfatter nye og større badeværelse samt udskiftning af kloaker under husene.

På plejecentrene **afd. 39 - Grønnehave og afd. 41 - Falkenberg** blev opstartet en omfattende lovliggørelse af de brandtekniske forhold som følge af et nationalt påbud.

I **afd.10 - Hamlets Vænge** blev projekteringen af fjernvarmekonvertering (fra naturgas) startet op, og i **afd. 18 - Sundparken** blev planlægning af gavlrenovering og ombygning/nyetablering af varmecentraler opstartet.

I **afd. 105 - Nøjsomhed** blev en omfattende kloakrenovering opstartet sideløbende med reetablering af brandveje og brandventilation i alle opgange.

UDLEJNINGEN

Udlejningen (tidligere Boligrådgivningen) består af et team af medarbejdere, hvoraf halvdelen er nyansatte i 2020, herunder også en nyansat udlejningschef (pr. 1. september).
I sidste kvartal af 2020 har der været fokus på at højne medlems- og beboerservicen. Det er bl.a. sket ved at opnormere og systematisere telefonbemandingen således, at der sikres hurtig besvarelse af alle opkald. Der er omtrent 13.000 opkald på årsbasis.

Digitalisering
Udlejningen gennemgik en digitalisering af arbejdsgange og processer, som fortsætter ind i 2021. I sidste kvartal af 2020 blev der bl.a. indført papirløs beboerbetjening, digitale girokort og en mere effektiv tilbudsdannelse, når ledige boliger tilbydes medlemmer på ventelisten.



Fleksibel udlejning og kommunens anvisningsret
Den anvisnings- og udlejningsaftale, som blev indgået med Helsingør Kommune i august 2019 – om 100 % anvisningsret og fleksibel udlejning for visse afdelinger - blev en integreret del af hverdagen.

Der er taget hul på at indgå en ny, midlertidig anvisnings- og udlejningsaftale med Helsingør Kommune med henblik på at vende tilbage til en mere normaliseret anvisningsret til kommunen. Samtidig også med særlig opmærksomhed på at søge sikring af en hensigtsmæssig beboersammensætning.



Nævnte aftale forventes at erstatte aftalen fra 2019 og at være i kraft fra marts-december 2021.

I 2020 blev der også taget spæde, men gode skridt, i samarbejdet med de andre almene boligorganisationer i kommunen. Hensigten er at sigte mod en fælles anvisnings- og udlejningsaftale med Helsingør Kommune, som forventes at træde i kraft fra januar 2022.

Ventelister
Der opleves en fortsat stor efterspørgsel på boliger i Boliggårdens afdelinger, og antal opskrevne medlemmer på ventelisten ligger ret stabilt på ca. 12-13.000 stk., set over de seneste tre år.

	2018	2019	2020
Antal opskrevne på venteliste	12.965	12.172	12.522

Udlejningen implementerede, at beboere har mulighed for to medlemskaber af ventelisten; den interne og den eksterne. Det betyder:

- at nye beboere i forbindelse med deres indflytning kan beslutte at fortsætte deres eksterne medlemskab og bevare en mangeårig anciennitet, samtidig med at de kan tegne et ekstra medlemskab af den interne venteliste, som kan give visse fortrin.

- at nuværende beboere, udover deres evt. interne medlemskab, kan beslutte at tegne et ekstra medlemskab af den eksterne venteliste. Det kan eksempelvis være nyttigt i tilfælde af langsigtede planer om at flytte udenfor Boliggården i en periode - med ønske om senere at vende tilbage.

Flytninger
Udlejningen medvirkede til at få afsluttet et omfattende arbejde med permanent genhusning af næsten alle 96 berørte beboere i afd. 105 - Nøjsomhed, der som følge af den fysiske helhedsplan skulle flytte (læs mere side 17).
Udlejningen har håndteret i alt 622 familiers flytninger, eller rettere opsigelser og genudlejninger, i året der gik. Det svarer til en fraflytningsprocent på ca. 10,4 % mod 8,3 % i 2019.



ØKONOMIAFDELINGEN

Økonomiafdelingen består af et team af medarbejdere, hvoraf halvdelen er nyansatte i 2020, herunder også en nyansat økonomichef (pr. 1. marts).
Dette lagde et stort pres på hele teamet for at få regnskaber for 2019 og budgetter for 2021 i mål, hvilket lykkedes med en ekstraordinær indsats.

I 2020 har Økonomiafdelingen bl.a. udarbejdet en model for budgetopfølgninger for afdelingerne samt udviklet en mulighed for, at fordelinger i systemet på for eksempel lønninger kommer direkte i afdelingerne. Begge dele betyder, at det pr. 30. juni 2021 vil være nemt at få et overblik over afdelingernes økonomi.

Den sidste del af året 2020 er brugt på at forberede og klargøre materiale til årsregnskaberne for 2020. Som følge heraf har afdelingen været godt rustet og klar til at afslutte boligafdelingernes regnskaber.

Økonomiafdelingen har stor fokus på bedring af processen med afdelingsbestyrelserne samt på involvering og kommunikation med afdelingsbestyrelserne. Eksempelvis får afdelingsformanden et regnskabsudkast for 2020 til gennemgang – inden revisionen har været igennem det.

Der bliver i Økonomiafdelingen generelt arbejdet på udvikling og effektivisering, ligesom afdelingen gør en stor indsats for, at fejl ikke gentages, og at opgaverne placeres rigtigt – i forhold til medarbejdernes kompetencer og videreudvikling.

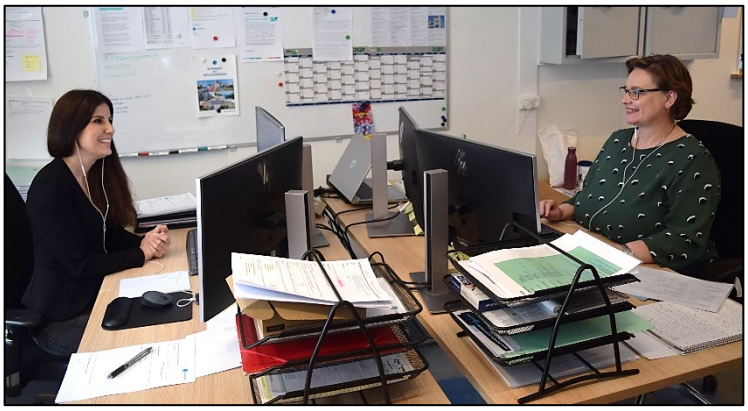


HR OG KOMMUNIKATION

I 2020 har Boliggården haft stor fokus på at tilpasse organisationen, så den til stadighed kan imødekomme beboernes behov. Det gælder både i Driften og i Administrationen. Der er sket flere interne medarbejderrokeringer, og samtidigt er der tilført administrative kompetencer til de fire driftskontorer. Det har givet mulighed for at udvide åbningstiden betydeligt.

Rekruttering
Boliggården har i 2020 rekrutteret nedenstående. Langt de fleste rekrutteringer er genplaceringer af tidligere stillinger. Nettoudvidelsen er på en enkelt medarbejder i forhold til året før:

- 10 ejendomsfunktionærer og sommerferievikarer
- 4 driftssekretærer
- 3 økonomimedarbejdere
- 3 boligrådgivere
- 3 byggeprojektledere
- 2 medarbejdere til den boligsociale indsats
- 2 chefer – økonomichef og udlejningschef
- 1 direktionssekretær



De nye medarbejdere er i alderen fra 26 til 63 – fem medarbejdere er over 60 år.
Gennemsnitsalderen i Boliggården er 49,4 år.

Kompetenceudvikling
En afgørende forudsætning for Boliggårdens forretningsmæssige succeser er, at medarbejderne til stadighed har den nødvendige kompetence både på det faglige og personlige plan.

I 2020 er der udarbejdet et struktureret værktøj til planlægning af forskellige kompetenceudviklingsaktiviteter både inden for samme og på tværs af medarbejdergrupper. Der er udarbejdet uddannelsesplaner for grupper af medarbejdere med ensartede/nærbeslægtede arbejdsopgaver, og der er både tale om internt udviklede kurser og kurser, som er udviklet i samarbejde med fx BL – Danmarks Almene Boliger, U/Nord og NEXT.
Så snart corona-restriktionerne tillader det, vil de forskellige aktiviteter blive sat i søen.

Hjemmesiden
Primo februar gik den nye udgave af www.boliggaarden.dk i luften efter udvikling og test i 2019.
Efter lanceringen er der i løbet af året foretaget rettelser, justering og udvikling af funktionalitet.
Hjemmesiden har stor integration med administrationssystemet EG Bolig, som leverer alle de - for funktionerne - nødvendige data.
En hjemmeside er en dynamisk kommunikationskanal, der konstant er under forandring afhængig af behov og ønsker fra brugerne samt den tekniske udvikling på området. Der arbejdes derfor løbende med yderligere optimering.

Øvrig kommunikation
Gennem året er der - udover kommunikation via hjemmesiden - bl.a. arbejdet med udgivelse af beboerbladet Tagryggen (tre udgivelser), et større antal nyhedsbreve til de beboervalgte, nyhedsbreve til beboerne ved større byggeprojekter (helhedsplaner), pjecer, opslag, pressehåndtering - samt diverse information i forbindelse med corona.

BOLIGSOCIALT ARBEJDE

Boliggårdens boligsociale indsats fra 2018-2021 dækker over afd. 24 - Vapnagaard og afd. 105 - Nøjsomhed. Indsatserne bliver gennemført i tæt samarbejde med beboere og beboervalgte fra afdelingerne, samarbejdspartnere fra Helsingør Kommune og øvrige samarbejdspartnere.
Forventningen for 2020 var, at der skulle være fokus på fortsat udvikling i de igangsatte indsatser og aktiviteter, men corona har også påvirket dette arbejde, hvilket har medført mange aflyste arrangementer men også nye, anderledes aktiviteter.

Organisering
Den boligsociale indsats arbejder efter de strategiske mål, som er blevet godkendt af Boliggården, Vapnagaard, Nøjsomhed, Helsingør Kommune og Landsbyggefonden. Projektorganisationen, med en boligsocial bestyrelse og to lokale følgegrupper, sikrer gennemførelsen af den boligsociale indsats.
Der er ansat syv boligsociale medarbejdere. Med ekstra midler fra Helsingør kommune og Boliggården er der desuden ansat en ekstra boligsocial medarbejder i Nøjsomhed (15 timer pr. uge).
Bestyrelsen består af formand og næstformand fra Hovedbestyrelsen, Boliggårdens direktør, formanden for Rådet for Almene Boliger, en direktør og en embedsmand fra Helsingør Kommune. Lederen af den boligsociale indsats varetager sekretariatsfunktionen.

Den boligsociale helhedsplan består overordnet af en strategisk aftale og fire indsatsområder, som en samlet plan for Vapnagaard og Nøjsomhed. Indsatsområderne er: **Tryghed og Trivsel**, **Kriminalpræventiv Indsats**, **Uddannelse og Beskæftigelse** samt **Forældre og Forebyggelse.**

Årets aktiviteter
Aktiviteten **hverdagsrådgivning** har igen i år slået rekord med knap 1.400 henvendelser i de to boligafdelinger. I det omfang det har været muligt, har hverdagsrådgivningen været rykket udenfor.



Mange af henvendelserne har, som tidligere, omhandlet det at navigere i det kommunale system, men der har også været en del corona-afledte henvendelser, såsom hjælp til bestilling af test eller hjælp til kontakt til kommunen.
I Nøjsomhed har 1/3 af henvendelserne omhandlet genhusningen (se side 17), som generelt har været en stor del af de boligsociale medarbejderes arbejde i 2020.

Mange af de **sociale og kulturelle arrangementer** måtte aflyses, men i foråret blev gennemført forskellige altan-aktiviteter, herunder bingo, koncerter og fortællinger. Over sommeren lykkedes det at gennemføre legefestival og passagefestival.
Aktiviteterne sker blandt andet i samarbejde med beboervalgte, frivillige beboere og lokale foreninger, Kulturhus Syd og Gang i Nordvest.

Et godt samarbejde med politiet foregår blandt andet i et **beboerpanel**, hvor beboere, politi og de boligsociale medarbejdere mødes til en dialog om trygheden i området. Deltagerne i beboerpanelet fra

begge afdelinger nåede i år at komme på inspirationstur til Mjølnerparken og høre om tryghedsindsats.

I samarbejde med Villa Fem, Cube og Tetriz har otte unge deltaget i mentorordningen Ung til Ung, 15 unge er kommet i **lommepengejob** i Villa Fem, Cube og Tetriz - og 22 unge i lommepengejob i boligområderne Vapnagaard og Nøjsomhed. Indsatsen skal blandt andet gøre de unge klar til at komme ud i ordinært fritidsjob.

Samarbejdet med skolerne har grundet Corona ændret karakter for en stund, og blandt andet blev et forløb for familier med indskolingselever og et SPRINT forløb for udskolingselever udsat til 2021.
Der har i stedet været et mere ad hoc samarbejde, hvor de boligsociale medarbejdere er blevet inddraget, når der har været et særligt behov med enkelte familier.



Ny boligsocial indsats
Den nuværende boligsociale indsats løber til og med 2021, og der har i 2020 været fokus på, hvad der skal ske fra 2022. Statistikken viser, at der fortsat er behov for en boligsocial indsats, der dækker både afd. 24 - Vapnagaard og afd. 105 - Nøjsomhed.
Der har også været rettet opmærksomhed mod Nordvest-området med afd. 12 - Blicherparken, afd. 15 - Grønningen, afd. 16 - Damvænget, afd. 17 - Søvænget og afd. 20 - Abildvænget, hvor statistikken ligeledes viser et behov for boligsociale indsatser.

I tæt samarbejde med Helsingør kommune er der blevet udarbejdet en prækvalifikation til Landsbyggefonden, der godkender og yder tilskud til det boligsociale arbejde. Landsbyggefonden har prækvalificeret de ansøgte områder, og arbejdet med fastlæggelse af en ny boligsocial indsats påbegyndes i 2021.

SAMARBEJDE OG SÆRLIGE PROJEKTER

Samarbejde

Boliggården samarbejder meget tæt med Helsingør Kommune.
Samarbejdet med Helsingør Kommune foregår i flere - mere eller mindre formelle - fora og forbindelser, men overordnet er der meget kort afstand mellem kommunens politikere og embedsmænd og beboerdemokrater og medarbejdere i Boliggården.



Boliggården er repræsenteret af formanden for Hovedbestyrelsen i **Rådet for Almene Boliger**. Rådet består desuden af formanden for Boligselskabet Nordkysten samt af fem lokalpolitikere fra Helsingør Byråd. Medlemmerne bistås under møderne af embedsmænd fra Helsingør Kommune, af Boliggårdens direktør samt af forretningsføreren fra Boligselskabet Nordkysten.
Der har i 2020 ikke været afholdt møder i Rådet, da kommunen har prioriteret arbejdet i Styregruppen for indsatsen mod parallelsamfund, se nedenfor.

Styringsdialogen mellem Helsingør Kommune og Boliggården er et lovpligtigt samarbejdsorgan, etableret i 2010. Styringsdialogen skal sikre kommunen indsigt i Boliggårdens administration og drift, og giver kommunen og Boliggården mulighed for at gøre status og drøfte væsentlige sager og initiativer. Under styringsdialogen er Boliggården typisk repræsenteret af formanden for Hovedbestyrelsen og af Boliggårdens direktør.
Der har i 2020 ikke været afholdt styringsdialogmøde, da kommunen har vurderet, at der har været så tæt et samarbejde mellem kommunen og Boliggården, at der ikke har været behov herfor.

Boliggården er medlem af Helsingør Kommunes **Styregruppe for indsatsen mod parallelsamfund**. Baggrunden er to boligafdelingers placering på ghettolisten i december 2018. Styregruppen består af borgmester, udvalgsformænd og diverse kommunale embedsmænd. Boliggården er repræsenteret ved formand og direktør.



Afdeling 105 - Nøjsomhed og afdeling 114 - Sydvej

Året var for Nøjsomhed og Sydvej igen præget af, at afdelingerne er på Boligministeriets liste over ghettoområder. Området har dermed været på listen hvert år siden 1. december 2018.

I 2020 lykkedes det at sikre, at afdelingerne ikke kommer på listen igen 1. december 2021. Det skyldes, at den fysiske helhedsplan - som blev godkendt på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde i januar 2020 - har medført, at der ved udgangen af 2020 boede færre end 1.000 beboere i afdelingerne. Dermed vil området ikke fremgå af listen i 2021 – og Nøjsomhed og Sydvej bliver ikke en ”hård ghetto”.

Vejen dertil har været svær, især for de berørte beboere i afdelingen, da 96 lejemål desværre måtte opsiges i starten af 2020. I langt de fleste sager lykkedes det i samarbejde mellem de berørte beboere, Boliggården og Helsingør Kommune at finde en god og tilfredsstillende permanent genhusningsbolig i en anden almen boligafdeling i kommunen.

Otte lejemål kunne imidlertid ikke acceptere opsigelsen, hvilket betød, at Boligretten i Helsingør i september måtte tage stilling til, hvorvidt opsigelserne var lovlige eller ej. Boligretten afsagde i slutningen af november 2020 dom i sagen, hvor Boliggården fik fuldt medhold af en enig boligret.
Syv af de otte lejemål har anket sagen til Østre Landsret, som nu vil behandle den. Landsretten forventes at begynde behandling af sagen tidligst i slutningen af 2021 eller i løbet af 2022.
Frem til Landsretten har afsagt dom i sagen vil de syv beboere forsat blive boende i deres bolig, og den fysiske helhedsplan tilrettelægges derefter.





Udvalgsarbejde

Hovedbestyrelsen har i 2020 nedsat en række midlertidige udvalg, som har kunnet fordybe sig i konkrete opgaver og problemstillinger.

Vedtægtsudvalg

Udvalget gennemgik Boliggårdens tidligere vedtægter fra 2010 med henblik på at opdatere vedtægterne. Der var særligt fokus på at opdatere dem i forhold til nyeste normalvedtægter, mindre rettelser samt en grafisk modernisering.
Vedtægtsudvalget kunne præsentere deres udkast til nye vedtægter på repræsentantskabsmødet i 2020, hvor de blev behandlet og endeligt godkendt.
Vedtægtsudvalget bestod af hovedbestyrelsesmedlemmerne Bo Langhoff, Thomas Elkrog, Poul Erik Truelsen og Peter Kirkeby.

Grønt Udvalg (Grøn Boligaftale)

I forlængelse af regeringens grønne boligaftale 2020 valgte Hovedbestyrelsen at nedsætte et grønt udvalg, som fik til opgave at undersøge mulighederne i den grønne boligaftale og dermed sikre, at Boliggården får mest muligt ud af aftalen.
Udover at udvalget har fået overblik over Boliggårdens fysiske helhedsplaner, som kan igangsættes i forbindelse med den grønne boligaftale, så arbejder udvalget også på et oplæg til Hovedbestyrelsen for yderligere grønne og bæredygtige tiltag i Boliggården.
Udvalget består af hovedbestyrelsesmedlemmerne Thomas Elkrog, Christian Jetzen og Lars D. Knudsen.



Øvrige udvalg og følgegrupper

Hovedbestyrelsen nedsatte i slutningen af 2020 yderligere følgende udvalg, som i løbet af 2021 vil igangsætte sit arbejde:

- **Udvalg for Opdatering af husordensregler og vedligeholdelsesreglementer**, der er sammensat af hovedbestyrelsesmedlemmerne Vinnie Refstrup, Caroline B. Olesen og Bo Langhoff
- **Følgegruppe for Effektiviseringsaftale for den almene sektor** (2021-2026), som består af hovedbestyrelsesmedlemmerne Vinnie Refstrup og Peter Kirkeby.

Sammen om hinanden

I efteråret 2020 blev projekt ”Sammen om Hinanden” skudt i gang. Projektet er overordnet ledet samt finansieret af Østifterne, som har indgået et flerårigt samarbejde med Boliggården. Østifterne er en uddelende forening, som arbejder for at sætte omtanke på dagsordenen i Danmark og har i mange år støttet projekter med det formål.

”Sammen om Hinanden” har til formål at give børn og unge i udvalgte boligområder (Nøjsomhed, Nordvest og Vapnagaard) nogle positive værktøjer og selvforståelse.
Projektet ønsker i høj grad at involvere både familier, beboere, kommune, skoler, foreninger m.fl. i en samlet indsats for at give børn og unge i områderne det bedst mulige udgangspunkt for at træffe nogle sunde valg for dem selv og deres omgivelser.

Projektet er begyndt med etablering af **Børnedemokrati** (9-13 år) og **Ungeråd** (14-17 år) i klubberne Cube, Tetriz, Abildtræet og senere i 2021 i Villa Fem. Formålet er at udvikle børnenes demokratiske forståelse og deltagelse.
Børnedemokratiet er i opstartsfasen, hvor ejendomsfunktionærer i de deltagende boligområder forberedes på deres rolle. Afdelingsbestyrelserne tænkes også inddraget, og i løbet af foråret 2021 bliver børnene rekrutteret til at deltage.

Der er ansat en projektkoordinator (tidligere boligsocial medarbejder i Boliggården), der har base i det tidligere Abildvængets bibliotek, nu kulturhus. SSP Helsingør er desuden medvirkende i projektet (Ungeråd).



ÅRSREGNSKAB 2020

Regnskabet for Boliggården for 2020 udviser et overskud på 36.996 kr.

Regnskabet bærer præg af, at 2020 på mange år har været specielt. Boliggården har i 2020 været gennem en omstilling, som har smittet af på udgifterne til personale og på indtægtssiden – byggesags-honoraret - og året har været præget af Corona, som har smittet af på specielt mødeudgifterne.

Bruttoadministrationsudgifterne udgør 31.124 t.kr., hvilket er en besparelse på 553 t.kr. i forhold til budgettet.

Besparelse på mødeudgifter skyldes til dels, at møder, studietur og almene boligdage som følge af Corona er blevet aflyst eller flyttet til Microsoft Teams-møder uden forplejning.
Kontorlokaleudgifter er højere end budgetteret. Årsagen er, ligesom i regnskabet for 2019, for lavt budget til IT-omkostninger (licenser og IT-assistance). Herudover har der i 2020 været afholdt udgifter til nyanskaffelser på 896 t.kr.

På indtægtssiden udgør de væsentligste afvigelser lovmæssige gebyr og byggesagshonorar. Der har været flere indtægter på lovmæssige gebyrer end budgetteret. Modsat har der været færre indtægter på byggesagshonorarer, da byggeafdelingen i 2020 har været underbemandet.

Selskabets balance balancerer med 551,0 mio.kr. mod 554 mio.kr. i 2019.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2020 129,6 mio. kr. mod 129,9 mio.kr i 2019.

Værdipapirbeholdning udgjorde ved årets udgang 447,5 mio. kr. Årets nettoafkast fra denne portefølje samt bankindeståender udloddes til afdelingerne og Boliggårdens egenkapital ud fra en dag til dag-beregning på afdelingernes mellemværende med Boliggården. Forrentningen var i 2020 0,40 pct.

Administrationsbidraget er opkrævet med 3.871 kr. pr. lejemålsenhed.

UDGIFTER

			Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
		Ordinære udgifter			
501		**Bestyrelsesvederlag m.v.**			
		1. Afdelinger i drift	308.932	353.979	371.000
502	*	Mødeudgifter	355.297	1.158.000	1.014.000
511	*	Personaleudgifter	22.733.577	23.554.587	31.100.000
513	*	Kontorholdsudgifter	5.333.399	3.862.439	4.491.000
514	*	Kontorlokaleudgifter	1.785.391	2.018.000	1.647.000
515	*	Afskrivninger, driftsmidler	52.151	30.000	0
516	*	Særlige aktiviteter-beboerblad	121.605	110.000	80.000
521		Revision	434.500	590.000	512.000
530		**Bruttoadministrationsudgifter**	31.124.852	31.677.005	39.215.000
531	*	Tilskud til afdelinger m.v.	28.201.165	0	0
532	*	Renteudgifter	4.873.852	9.357.000	582.000
533	*	Henlæggelse af afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden	50.277.025	47.392.548	50.036.867
		Ordinære udgifter i alt	114.476.895	88.426.553	89.833.867
		Ekstraordinære udgifter:			
541	*	Ekstraordinære udgifter	36.738	0	0
		Udgifter i alt	114.513.633	88.426.553	89.833.867
551		Overskudsfordeling:			
		1. Henlæggelse til arbejdskapital	36.996	0	0
		Udgifter og evt. overskud i alt	114.550.629	88.426.553	89.833.867

INDTÆGTER

			Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021
		Ordinære indtægter			
601		Administrationsbidrag:			
	*	1. Egne Afdelinger i drift	24.549.942	25.182.165	30.320.038
	*	2. Eksterne foretagender	372.841	47.000	63.000
	*	3. Sideaktivitetsafdeling	24.000	24.000	24.000
602	*	Lovmæssige gebyr m.v.	3.264.564	2.359.840	2.965.840
603	*	Renteindtægter	5.124.621	9.357.000	582.000
604	*	Afdelingernes bidrag m.v. til dispositionsfonden	50.277.025	47.392.548	50.036.867
606		1. Byggesagshonorar forbedringsarbejder	1.953.644	1.704.000	603.622
		4. Honorar, renoveringsarbjder - helhedspl.	649.147	2.360.000	3.184.500
607		Diverse	91.372	0	2.054.000
		Samlede ordinære indtægter	86.307.157	88.426.553	89.833.867
611		Ekstraordinære indtægter	28.243.472	0	0
		Indtægter i alt	114.550.629	88.426.553	89.833.867
		Indtægter og evt. underskud i alt	114.550.629	88.426.553	89.833.867

Balance pr. 31.12.2020

				Regnskab 2020	Regnskab 2019
		AKTIVER			
		Materielle anlægsaktiver:			
701	*	Administrationsbygning		8.464.499	8.737.227
		Kontantværdi pr. 01.10.2020	kr. 6.100.000		
		Kontantværdi	kr. 1.122.000		
702	*	Inventar		0	9.844
703	*	Firmabil		0	33.600
709	*	Andre anlægsaktiver		0	8.706
		Finansielle anlægsaktiver:			
714	*	Dispositionsfond/lån til afdelinger		3.031.329	2.515.485
715	*	Kapitalindskud,sideaktiviteter		55.000	55.000
716	*	Indskud i Landsbyggefonden		70.498.157	66.031.550
		Anlægsaktiver i alt		82.048.985	77.391.412
		Omsætningsaktiver			
		Tilgodehavender:			
721	*	Afdelinger i drift:		16.775.399	9.594.500
	*	Afdelinger sideaktiviteter		11.250	0
		Afdelingstilgodehavender i alt		16.786.649	9.594.500
725	*	Debitorer		3.514.642	5.756.505
726		Andre tilgodehavender		0	2.596.589
727		Forudbetalte udgifter		431.020	295.404
730		Tilgodehavende renter m.v.		1.605.348	1.666.114
731	*	Obligationer		444.578.438	442.795.949
732		Likvide beholdninger:			
	*	2. Bankbeholdning		2.198.989	13.938.834
		Omsætningsaktiver i alt		469.115.087	476.643.896
		Aktiver i alt		551.164.072	554.035.308
		PASSIVER			
803	*	Dispositionsfonden		102.468.888	102.273.730
805	*	Arbejdskapital		27.026.811	27.673.128
		Egenkapital i alt		129.495.699	129.946.859
		Langfristet gæld:			
811		Prioritetsgæld, administrationen		8.543.939	8.776.947
		Langfristet gæld i alt		8.543.939	8.776.947
		Kortfristet gæld			
821	*	Afdelinger i drift		363.212.592	373.109.777
823		Andre selskaber i drift			
		Røntofte		0	688
		Præstevænget		1.744.000	1.236.734
		Marienlyst		0	4.515
824	*	Bankgæld		33.270.478	19.301.522
825		Leverandører		1.475.103	966.624
826	*	Omkostninger		553.964	11.186.936
827	*	Afsætninger		662.250	487.500
829		Feriepengeforpligtelse		6.959.589	2.710.213
830	*	Anden kortfristet gæld		5.246.460	6.306.994
		Kortfristet gæld i alt		413.124.435	415.311.502
		Passiver i alt		551.164.072	554.035.308

	Årets resultat		Opsamlet resultat
Afdeling	Overskud	Underskud	Ultimo 2020
Afd. 1 Ved Møllen	59.255		-216.006
Afd. 2 Kongevejen	78.045		274.140
Afd. 5 Bjarkesvej	25.862		-186.158
Afd. 7 Peder Skram	166.953		198.631
Afd. 8 Rolighed	625.425		495.835
Afd. 10 Hamlets Vænge		-94.174	149.748
Afd. 11 Gefionsparken	55.429		288.262
Afd. 12 Blicherparken	279.896		1.245.970
Afd. 13 Ørehøj	44.113		160.870
Afd. 14 Odinsparken	82.597		288.250
Afd. 15 Grønningen	432.204		834.371
Afd. 16 Damvænget	0	-35.428	-20.061
Afd. 17 Søvænget		-16.907	-166.137
Afd. 18 Sundparken	59.509		59.643
Afd. 19 Soldal	7.285		62.354
Afd. 20 Abildvænget	228.022		538.714
Afd. 21 Belvedere	127.107		659.514
Afd. 22 Belvederehjørnet 1	73.179		324.620
Afd. 24 Vapnagaard	3.305.772		379.079
Afd. 25 Børneinst. Vapnagård	161.395		928.960
Afd. 26 - Børneinst. Gefionsparken	12.508		-402.137
Afd. 28 Rønnebærhaven	53.936		153.853
Afd. 29 Pinjevangen	24.024		30.676
Afd. 31 Ellekildehave	631.599		728.448
Afd. 32 Stævnen	1.844.659		2.145.741
Afd. 34 Aldersro	29.657		98.362
Afd. 35 Sct. Olaigade	8.925		6.607
Afd. 36 Bjergegade	35.294		51.904
Afd. 37 Klokkestøbervej	10.723		-8.502
Afd. 38 Bofællesskab H.P. Christensens Vej		-88.529	-125.492
Afd. 39 Plejehjemmet Grønnehave	107.536		-15.368
Afd. 41 Plejehjemmet Falkenberg	35.988		913.680
Afd. 42 Skrænten	47.304		-199.736
Afd. 101 Kingosvej	15.265		-16.846
Afd. 102 Sthensvej	37.222		-4.227
Afd. 103 Ewaldsvænget	209.210		548.317
Afd. 104 Holbergsvej	75.407		0
Afd. 105 Nøjsomhed	1.254.591		2.817.188
Afd. 107 Kingoparken	172.105		491.031
Afd. 109 Børneinstitution Sydvej	522		41.634
Afd. 112 Vingen	167.935		167.984
Afd. 113 Lindevangsvej	56.141		136.472
Afd. 114 Sydvej		-35.073	14.775
Afd. 115 Kildegårdsparken	80.625		404.116
Afd. 116 Dyresøvej	29.389		77.450
Afd. 117 Gl Banegårdsvej	78.896		336.398
Afd. 118 - Digterparken	642.028		230.491
Afd. 120 Karetmagervej	51.353		-77.052

EFFEKTIVISERING, EGENKONTROL OG ØKONOMISK UDVIKLING

Økonomisk udvikling i selskabets egenkapital
Der er pr. 31. december 2020 udarbejdet en prognose for selskabets arbejdskapital og for dispositionsfonden. Arbejdskapitalen ser fornuftig ud. I best case scenariet løber dispositionsfonden i estimatet tør for midler omkring år 2024. I worst case, hvor særlige risikosager vedrørende renoveringer er medtaget, i 2021. Boliggården ledelse har gjort sig foranstaltninger i form af at have etableret et møde med både Landsbyggefonden og Helsingør Kommune.

Afdelingernes driftsudgifter og økonomisk udvikling
I 2017 blev driftsbekendtgørelsen udvidet med krav om egenkontrol og fastlæggelse af 4-årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter. Afdelingerne har realiseret en besparelse på de samlede driftsudgifter for 2020 i forhold til 2019 på 0,38 %. Besparelsen i forhold til budget 2020 lyder på 4,44 %.

Som udgangspunkt har Boliggården en målsætning om at kunne holde afdelingernes driftsudgifter under pris- og lønudviklingen de kommende fire år og har derfor opsat en målsætning for stigningen i driften på 1 % årligt, hvilket er vist i nedenstående tabel. Da der har været et fald på 0,38 %, må det være særdeles tilfredsstillende.

Samlede driftsudgifter i 2020 samt 4-års budgetterede måltal

Navn	Regnskab 2020	Budget 2021	2022 mål	2023 mål	2024 mål	2025 mål
Afd. 1 Ved Møllen	6.831.146	6.982.000	7.051.820	7.122.338	7.193.562	7.265.497
Afd. 2 Kongevejen	812.329	923.000	932.230	941.552	950.968	960.478
Afd. 5 Bjarkesvej	1.297.857	1.331.000	1.344.310	1.357.753	1.371.331	1.385.044
Afd. 7 Peder Skram	1.292.308	1.354.000	1.367.540	1.381.215	1.395.028	1.408.978
Afd. 8 Rolighed	5.902.103	6.100.000	6.161.000	6.222.610	6.284.836	6.347.684
Afd. 10 Hamlets Vænge	8.333.876	8.970.000	9.059.700	9.150.297	9.241.800	9.334.218
Afd. 11 Gefionsparken	3.838.479	3.846.000	3.884.460	3.923.305	3.962.538	4.002.163
Afd. 12 Blicherparken	9.055.911	9.013.000	9.103.130	9.194.161	9.286.103	9.378.964
Afd. 13 Ørehøj	1.518.451	1.562.000	1.577.620	1.593.396	1.609.330	1.625.423
Afd. 14 Odinsparken	1.720.043	1.737.000	1.754.370	1.771.914	1.789.633	1.807.529
Afd. 15 Grønningen	14.210.697	14.614.000	14.760.140	14.907.741	15.056.819	15.207.387
Afd. 16 Damvænget	4.134.326	4.258.000	4.300.580	4.343.586	4.387.022	4.430.892
Afd. 17 Søvænget	4.177.033	4.246.000	4.288.460	4.331.345	4.374.658	4.418.405
Afd. 18 Sundparken	13.026.043	13.205.000	13.337.050	13.470.421	13.605.125	13.741.176
Afd. 19 Soldal	1.689.550	1.687.000	1.703.870	1.720.909	1.738.118	1.755.499
Afd. 20 Abildvænget	10.209.646	10.519.000	10.624.190	10.730.432	10.837.736	10.946.114
Afd. 21 Belvedere	1.918.194	2.063.000	2.083.630	2.104.466	2.125.511	2.146.766
Afd. 22 Belvedere-hjørnet 1	1.217.253	1.163.000	1.174.630	1.186.376	1.198.240	1.210.222
Afd. 24 Vapnagaard	64.293.321	67.148.000	67.819.480	68.497.675	69.182.652	69.874.478
Afd. 25 Børneinst. Vapnagård	636.331	686.000	692.860	699.789	706.786	713.854

Afd. 26 - Børneinst. Gefionsparken	289.102	503.000	508.030	513.110	518.241	523.424
Afd. 28 Rønnebær-haven	3.909.189	3.933.000	3.972.330	4.012.053	4.052.174	4.092.696
Afd. 29 Pinjevangen	2.680.671	2.841.000	2.869.410	2.898.104	2.927.085	2.956.356
Afd. 31 Ellekilde-have	7.849.230	8.262.000	8.344.620	8.428.066	8.512.347	8.597.470
Afd. 32 Stævnen	7.601.859	7.690.000	7.766.900	7.844.569	7.923.015	8.002.245
Afd. 34 Aldersro	643.163	685.000	691.850	698.769	705.756	712.814
Afd. 35 Sct. Olai-gade	254.409	271.000	273.710	276.447	279.212	282.004
Afd. 36 Bjergegade	380.347	414.000	418.140	422.321	426.545	430.810
Afd. 37 Klokkestø-bervej	617.983	614.000	620.140	626.341	632.605	638.931
Afd. 38 Bofælles-skab H.P. Christensens Vej	928.441	817.000	825.170	833.422	841.756	850.173
Afd. 39 Plejehjem-met Grønnehave	10.144.533	10.276.000	10.378.760	10.482.548	10.587.373	10.693.247
Afd. 41 Plejehjem-met Falkenberg	5.979.924	6.015.000	6.075.150	6.135.902	6.197.261	6.259.233
Afd. 42 Skrænten	3.059.519	2.988.000	3.017.880	3.048.059	3.078.539	3.109.325
Afd. 101 Kingosvej	704.870	705.000	712.050	719.171	726.362	733.626
Afd. 102 Sthensvej	1.850.814	1.928.000	1.947.280	1.966.753	1.986.420	2.006.285
Afd. 103 Ewalds-vænget	2.195.997	2.390.000	2.413.900	2.438.039	2.462.419	2.487.044
Afd. 104 Holbergs-vej	1.662.590	1.733.000	1.750.330	1.767.833	1.785.512	1.803.367
Afd. 105 Nøjsomhed	14.566.714	14.229.000	14.371.290	14.515.003	14.660.153	14.806.754
Afd. 107 Kingopar-ken	7.518.985	7.570.000	7.645.700	7.722.157	7.799.379	7.877.372
Afd. 109 Børneinst. Sydvej	265.956	458.000	462.580	467.206	471.878	476.597
Afd. 112 Vingen	1.596.174	1.614.000	1.630.140	1.646.441	1.662.906	1.679.535
Afd. 113 Linde-vangsvej	1.875.567	1.977.000	1.996.770	2.016.738	2.036.905	2.057.274
Afd. 114 Sydvej	2.178.266	2.028.000	2.048.280	2.068.763	2.089.450	2.110.345
Afd. 115 Kildegårds-parken	2.216.397	2.194.000	2.215.940	2.238.099	2.260.480	2.283.085
Afd. 116 Dyresøvej	1.682.669	1.744.000	1.761.440	1.779.054	1.796.845	1.814.813
Afd. 117 Gl Bane-gårdsvej	2.532.854	2.578.000	2.603.780	2.629.818	2.656.116	2.682.677
Afd. 118 - Digterpar-ken	863.342	2.500.000	2.525.000	2.550.250	2.575.753	2.601.510
Afd. 120 Karetma-gervej	896.138	937.000	946.370	955.834	965.392	975.046
Total	243.060.598	251.301.000	253.814.010	256.352.150	258.915.672	261.504.828

Arbejdet med at implementere de skærpede krav om økonomistyring, egenkontrol og de 4-årige mål for afdelingerne vil fortsætte i de kommende år. Driftsudviklingen er vist samlet set for afdelingerne med en stigning på 1 % årligt, jf. kurven nedenfor.



I afdelingerne er der i 2020 indført budgetopfølgninger, hvoraf budgetopfølgninger for de fleste afdelinger er udarbejdet pr. 30. september 2020.
Fremadrettet forventes budgetopfølgninger at finde sted 30. juni, og senest 30. september. Budgetopfølgningerne danner grundlag for, at Boliggården aktivt kan få lavet rettelser og ændringer, som sikrer en bedre proces fremover.

Effektivisering, målsætninger og egenkontrol

Den seneste benchmarkanalyse - modtaget fra effektiviseringsenheden under Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen - viser, at Boliggården generelt har haft besparelser på driftsomkostningerne.

Boliggården vil fortsat arbejde med benchmark, effektivisering, egenkontrol og sparsommelighed. Der er iværksat/iværksættes blandt andet nedenstående tiltag:

Der blev i foråret 2020 etableret ny driftsstruktur i Boliggården. Særligt på sigt forventes dette at give besparelser, blandt andet gennem mulighed for øget samdrift og arbejdskoordinering. Et nyt aktivitets- og ressourcestyringsredskab er i den forbindelse taget i brug i driften.
Dette vil skabe gennemsigtighed og overblik samt give mulighed for at prioritere opgaver og ressourcer samt sikre opgaveløsning i driften. Alt dette er med til at effektivisere og give beboerne en bedre service. Ligeledes er der mulighed for at afklare det ønskede serviceniveau i de enkelte afdelinger. Til understøttelse af dette har Boliggården også udarbejdet et prisblad. Beboerne kan her se, hvad de betaler for gennem administrationsbidraget.

Styringsværktøjet kan også danne grundlag for at fordele lønudgifter efter medgået tid, hvorved Boliggårdens mål er at kunne fordele lønomkostninger kostægte i 2024.

Der er allerede iværksat energistyring, energigennemgange og teknisk rådgivning, som skal være med til at give afdelingerne besparelser. Dette arbejde vil der i stort omfang blive arbejdet videre med i 2021 og de kommende år.

For at sikre at bygningerne i Boliggården vedligeholdes, blev der i 2020 iværksat intern granskning af samtlige afdelinger i Boliggården. Drift og Økonomi har i samarbejde med Boliggårdens hovedbestyrelse stor fokus på planlagt vedligeholdelse og sikrer i samarbejde, at der etableres passende og tilstrækkelige henlæggelser til at dække kommende arbejder. Granskning af samtlige afdelingers drift- og vedligeholdelsesopgaver, der skal foretages af ekstern rådgiver, er blevet skubbet til etape II af Landsbyggefondens udbud, og leverandører forventes først valgt ved udgangen af 2021.

Boliggårdens forsikringer har været i udbud i slutningen af 2020, og forsikringsbeløbet forventes i 2022 at ligge under 2020-niveau.

I 2020 er der udarbejdet nye prokuraforhold, som er forelagt hovedbestyrelsen. I den forbindelse er Boliggårdens sikkerhedssystem gennemgået, og der er opsat roller pr. medarbejdergruppe, så alle, der udfører samme opgaver, har samme rettigheder.

Der har i 2020 været fokus på den administrative procedure og bedre forretningsgang på huslejedelen. Den nye forretningsgang ligger i udkast men har allerede været med til at sikre, at Boliggården ikke har så store uinddrivelige tilgodehavender stående pr. statusdagen.
Fremadrettet er målsætningen, at den nye forretningsgang skal understøtte sikringen af, at Boliggården lider færre tab som følge primært af fraflytninger og manglende betalinger (sikre rykkerprocedure). Dette kombineret med, at Boliggården er en organisation, som hjælper beboere, der har brug for det – i et rimeligt omgang.

De kommende år vil der være fokus på skarpere forretningsgange og egenkontrol på områder som for eksempel:

- Indkøb og kreditorer
- Løn- og ansættelsesmæssige dispositioner
- Mål og resultatstyring

I 2020/2021 er fokus på:
- Huslejeopkrævning
- Aktivitets- og ressourcestyring
- Energistyring og energigennemgange
- Styring af tildeling af tilskud mv.

Styring af tildeling af tilskud er allerede et fokuspunkt i hovedbestyrelsen, hvor der er opmærksomhed på, at der kan tilknyttes forudsætninger, såfremt en afdeling bevilges et tilskud.

Områderne vil blive gennemgået som en turnusordning over de kommende år, og de endelige forretningsgange og konklusioner vil blive forelagt hovedbestyrelsen løbende, som de færdiggøres.

Boliggårdens egenkontrol vil blive integreret i Boliggårdens årshjul, hvor der i planlægningen identificeres fokusområder.

Arbejdet med udarbejdelse af målsætningsprogram for 2026 forventes opstartet ultimo 2021 med henblik på forelæggelse for repræsentantskabet i 2022.

Bent Frederiksen, Direktør

Anje Holmstad, Formand

Bo Langhoff, Næstformand

Caroline Brix Olesen, Bestyrelsesmedlem

Christian Jetzen, Bestyrelsesmedlem

Peter Kirkeby, Bestyrelsesmedlem

Poul Erik Truelsen, Bestyrelsesmedlem

Solgerd Jørgensen, Bestyrelsesmedlem

Thomas Elkrog, Bestyrelsesmedlem

Vinnie Thun Refstrup, Bestyrelsesmedlem

Maja Bahne Stürup,
Medarbejdervalgt bestyrelsesmedlem

Stig Hansen,
Medarbejdervalgt bestyrelsesmedlem