



FORVALTNINGSRAPPORT 2025

Egenkontrol, økonomistyring, udgiftsmål,
effektivisering og nøgletal

Boligselskabet af 1943

Marts 2026





INDHOLD

INDHOLD	2
INDLEDNING.....	3
EGENKONTROL.....	4
Ledelsesforankring hos Organisationsbestyrelsen	4
Analyse og igangsættelse af nødvendige effektiviseringstiltag	5
Dokumentation for den udførte egenkontrol	5
ØKONOMISTYRING I BOLIGSELSKABET AF 1943.....	6
FIREÅRIGE UDGIFTSMÅL FOR AFDELINGERNE	7
Granskning af langtidsplaner og henlæggelser	8
GENNEMSIGTIGHED OG EFFEKTIVISERING	10
Gennemsigtighed	10
God Almen Ledelse	10
Åbenhed om netværk og tillidshverv	11
Styringsdialog	11
Compliance	11
Effektivisering.....	13
Effektivisering af driften.....	15
Effektivisering af hovedselskabet.....	17
NØGLETAL FRA HOVEDSELSKABET OG AFDELINGERNE:	19
Årets resultat	19
Afdelingernes økonomi	20



INDLEDNING

Som en almen boligorganisation er Boligselskabet af 1943 forpligtet til at gennemføre egenkontrol for at sikre en effektiv, kvalitetsbevidst og ansvarlig drift. Egenkontrollen understøtter boligorganisationens overordnede målsætning om at drive en veldrevet, økonomisk bæredygtig og transparent organisation i overensstemmelse med lovgivningen og principperne for God Almen Ledelse.

Forvaltningsrapporten dokumenterer, hvordan Boligselskabet af 1943 løbende arbejder med effektivisering, økonomisk sparsommelighed og digitalisering for at optimere både den daglige drift og den langsigtede udvikling af boligorganisationen. Rapporten indeholder en status på de strategiske målsætninger for både hovedforeningen og de enkelte afdelinger samt en gennemgang af igangværende og planlagte initiativer, der skal sikre en fortsat positiv udvikling.

Forvaltningsrapporten er behandlet og godkendt af Organisationsbestyrelsen på mødet i marts. Bestyrelsen tilslutter sig indholdet og anerkender administrationens systematiske arbejde med at sikre en professionel, gennemsigtig og fremtidssikret forvaltning af Boligselskabet af 1943.



EGENKONTROL

Boligselskabet af 1943 har siden indførelsen af reglerne arbejdet med egenkontrol som en naturlig del af organisationens beslutningsgrundlag for gennemførelse af effektiviseringer og igangsættelse af strategiske tiltag – særligt i de seneste år, hvor egenkontrol nu også indgår som en del af det løbende arbejde med God Almen Ledelse. Der er således først og fremmest tale om en beskrivelse af de allerede implementerede procedurer for egenkontrol i Boligselskabet af 1943.

Organisationsbestyrelsen har i december 2025 vedtaget ”Model for egenkontrol og økonomistyring”. Modellen er udarbejdet på baggrund af ”Vejledning om egenkontrol i almene boligorganisationer”, der blev udgivet af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i april 2018 med henblik på at sikre faste årlige procedurer for Boligselskabet af 1943’s egenkontrol. Herunder at sikre:

- Ledelsesforankring hos Organisationsbestyrelsen.
- Analyse og igangsættelse af nødvendige effektiviseringstiltag.
- Dokumentation for den udførte egenkontrol.
- God økonomistyring.

Modellen er udtryk for den egenkontrol og økonomistyring, som har været udøvet i 2025. Modellen findes på [www.b43.dk/om boligselskabet](http://www.b43.dk/om_boligselskabet).

Ledelsesforankring hos Organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen har det overordnede ansvar for at sikre en effektiv, gennemsigtig og ansvarlig drift af Boligselskabet af 1943. Egenkontrollen er forankret i bestyrelsen og udgør en central del af arbejdet med økonomistyring, effektivisering og udvikling af boligorganisationen.

Som en del af sin årlige planlægning vedtager bestyrelsen på mødet i oktober en plan for egenkontrol for det kommende år. Planen sikrer blandt andet, at:

- Boligselskabet af 1943 løbende arbejder med at optimere driften og forbedre servicen til beboerne.
- Boligselskabet af 1943 fokuserer på at effektivisere organisationens processer med det formål at opnå sparsommelighed. Der lægges vægt på vigtigheden af at opretholde en effektiv og økonomisk ansvarlig drift.
- Der er udarbejdet skriftlige forretningsgange på alle væsentlige områder af organisationen. Disse forretningsgange ajourføres årligt, så organisationen er i overensstemmelse med gældende lovgivning og interne retningslinjer.
- Organisationens gennemfører analyser af udviklingen i driftsudgifterne. Udgifterne overvåges systematisk med henblik på at sikre økonomisk stabilitet.

For at sikre at alle organisationsbestyrelsesmedlemmer har de nødvendige forudsætninger for at kunne varetage opgaven med egenkontrol, har organisationsbestyrelsen i 2023 vedtaget en Introduktionspolitik for nyvalgte til organisationsbestyrelsen i Boligselskabet af 1943. Bestyrelsen har gennemgået såvel kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer med emnerne Roller, kompetencer og opgaver-, Strategisk ansvar og arbejde-, Samarbejdet- og kommunikationsopgaven i en organisationsbestyrelse samt introduktionskurset gennem BL’s onlinekursus ”Organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar”.



Analyse og igangsættelse af nødvendige effektiviseringstiltag

Ledelsen foretager løbende analyser af drifts- og forretningsområder for at identificere muligheder for effektivisering og optimering. Dette sker typisk i forbindelse med gennemgang eller omlægning af arbejdsgange, implementering af nye digitale systemer eller som reaktion på ændringer i lovgivning, myndighedskrav eller markante udsving i omkostninger.

Boligorganisationens samlede effektivitet vurderes løbende på baggrund af Effektiviseringsenhedens effektivitetstal, og Boligselskabet af 1943 anvender benchmark-analyser fra Haderslev kommune og 8. kreds til at sammenligne resultaterne med andre boligorganisationer.

For at styrke den fakta- og datadrevne tilgang til effektivisering gennemføres der årligt en tilbagevendende analyse af "Effektivisering i Boligselskabet af 1943", hvor de syv effektiviseringskonti benchmarkes mod Landsbyggefondens regnskabsdatabase.

Dokumentation for den udførte egenkontrol

Resultaterne af Boligselskabet af 1943's egenkontrol samles i den årlige forvaltningsrapport, der publiceres som et tillæg til Organisationsbestyrelsens årsberetning. Rapporten giver en gennemsigtig og systematisk gennemgang af, hvordan Boligselskabet af 1943 arbejder med økonomisk ansvarlighed, effektivisering og kvalitetsforbedring i boligorganisationen.

Beboere, samarbejdspartnere og tilsynsmyndigheder kan følge Boligselskabet af 1943's arbejde med egenkontrol og økonomistyring via:

- Materialet til den årlige styringsdialog med Haderslev Kommune.
- Referater fra organisationsbestyrelsesmøder.
- Øvrige relevante dokumenter, der offentliggøres som en del af Boligselskabet af 1943's arbejde med God Almen Ledelse.

Alle relevante dokumenter er tilgængelige på Boligselskabet af 1943's hjemmeside.



ØKONOMISTYRING I BOLIGSELSKABET AF 1943

Boligselskabet af 1943 udøver løbende økonomistyring på tre niveauer – i parentes er angivet den organisatorisk ansvarlige for processen:

Boligorganisationen:

- Løbende afstemning af organisationens bankkonto og alle væsentlige interne konti som beskrevet i forretningsgangene (økonomiansvarlig).
- Månedlig administrativ budgetopfølgning med kontrol (forretningsfører).
- Kvartalsrapport til Organisationsbestyrelsen med redegørelse for budgetafvigelser, status på kapitalforvaltning, antal huslejerykkere og udsættelser (forretningsfører).
- Årlig gennemgang af regnskab og budget for Organisationsbestyrelsen. Organisationens revisor deltager ved den årlige godkendelse af regnskab (forretningsfører).

Afdelingerne:

- Månedlig opfølgning på tomgang (boligrådgiver).
- Årligt tilbud til afdelingsbestyrelserne om møde med regnskabsgennemgang i marts/april (forretningsfører).
- Årlig gennemgang af budget med afdelingsbestyrelserne i juni/august (forretningsfører) og vedtagelse på afdelingsmøderne i september.
- Årlig gennemgang af konto 114, 115 og 116 for fejlposterings (forretningsfører/teknisk chef).
- Årlig gennemgang af afdelingsregnskaber for Organisationsbestyrelsen med deltagelse af organisationens revisor (forretningsfører).

Nybyggeri og større renoveringssager:

- Budgetopfølgning i forbindelse med væsentlige milepæle i projektet herunder stillingtagen til eventuelle ekstraarbejder (teknisk chef/rådgiver).
- Løbende gennemgang for fejlposterings (teknisk chef).
- Løbende rapportering til Organisationsbestyrelsen ved væsentlige budgetoverskridelser (teknisk chef/rådgiver).

FIREÅRIGE UDGIFTSMÅL FOR AFDELINGERNE

Boligselskabet af 1943's overordnede strategi er fortsat at øge effektiviteten, uden at gå på kompromis med kvaliteten i boligorganisationen. Dette arbejdes der fortsat systematisk og struktureret med.

I henhold til driftsbekendtgørelsen skal almene boligorganisationer dog opstille fireårige mål for udviklingen i afdelingernes udgifter. Derfor har Organisationsbestyrelsen vedtaget differentierede udgiftsmål for de syv benchmark-konti, som fremgår af nedenstående tabel:

Kontonummer	Kontonavn	Stigning pr. år
109	Renovation	4,00%
110	Forsikringer	3,00%
111.1	Afdelingens energiforbrug	2,50%
112.1	Administrationsbidrag	3,00%
114	Renholdelse	2,00%
115	Almindelig vedligeholdelse	-2,00%
117/121	Istandsættelse ved fraflytning - A-ordning	0,00%

For at sikre en målrettet indsats mod omkostningsoptimering har vi udvalgt følgende fokuskonti, hvor vi vurderer, at det største besparelspotentiale findes: Forsikringer, Renholdelse, Almindelig vedligeholdelse og Indvendig vedligeholdelse/A-ordning. Løbende vil der blive iværksat effektiviseringstiltag inden for disse områder.

De fastsatte budgetmål integreres i hvert enkelt afdelingsbudget. På afdelingsniveau vurderes det, hvorvidt en afdeling kan opnå en endnu bedre økonomisk udvikling end de opstillede mål. Derfor afspejler hvert afdelingsbudget de konkrete økonomiske rammer for den specifikke afdeling.

Udviklingen i udgifter

Den nedenstående oversigt viser de samlede udgifter for de syv benchmark-konti. Der præsenteres regnskabstal for 2014 (baseline), 2025 samt de nuværende budgettal for 2025. Desuden er tallene fremskrevet i henhold til de vedtagne budgetmål frem mod 2029.

Afdeling	Antal enh.	Regnskab		Budget				
		2014	2025	2025	2026	2027	2028	2029
Afd. 1	95,8	1.437.449	1.550.104	1.519.054	1.580.328	1.616.060	1.653.061	1.691.371
Afd. 4	93	1.685.821	1.312.393	1.328.177	1.387.293	1.422.627	1.459.175	1.496.978
Afd. 6	107,8	1.869.790	1.532.427	1.603.190	1.646.768	1.687.293	1.729.227	1.772.614
Afd. 9	55	694.757	826.996	802.855	860.214	880.169	900.835	922.233
Afd. 11	56	709.607	777.737	778.243	802.094	820.871	840.345	860.539
Afd. 12	77	1.320.081	1.087.240	1.127.149	1.172.786	1.200.235	1.228.712	1.258.248
Afd. 13	60	867.817	809.029	828.209	863.718	884.347	905.734	927.902
Afd. 14	99,4	1.617.088	1.394.758	1.461.315	1.495.856	1.529.001	1.563.382	1.599.035
Afd. 17	12	178.557	166.869	173.165	178.645	182.440	186.385	190.486
Afd. 22	78,8	1.277.857	1.233.732	1.240.724	1.301.362	1.332.212	1.364.114	1.397.100
Alle afd.	734,8	11.658.824	10.691.285	10.862.081	11.289.064	11.555.255	11.830.971	12.116.505



Det er værd at bemærke, at de samlede udgifter på de syv benchmark-konti i 2025 ligger under niveauet i 2014, når der ses bort fra afdeling 1, 9 og 11. Samlet set er udgifterne reduceret med kr. 967.539 fra 2014 til 2025, der svarer til en samlet fald i perioden på 8,3 %. I samme periode er nettoprisindekset steget med 21,6 %. Dette indikerer, at der er opnået reelle besparelser i afdelingerne, som rækker ud over de generelle prisstigninger på lønninger, materialer, serviceydelser m.v.

At det har været muligt at fastholde et så lavt omkostningsniveau over en 12-årig periode målt i løbende priser, vurderer vi som et meget tilfredsstillende resultat. Faktisk er resultatet endnu bedre end dette. Boligselskabet af 1943 har således formået at reducere udgifterne på de syv benchmark-konti i perioden 2014–2025 både i forhold til de generelle prisstigninger og i forhold til det reelle forbrug.

Hvis det samlede forbrug i 2014 indeksreguleres ved anvendelse af forbruger- og nettoprisindeks, svarer det til et forventet samlet forbrug i 2025 på kr. 14.422.309. Den faktiske samlede besparelse i 2025 udgør dermed kr. 3.731.024, opgjort som forskellen mellem det indeksregulerede forbrug og det faktiske forbrug.

Granskning af langtidsplaner og henlæggelser

Som en del af den løbende kvalitets- og økonomistyring i Boligselskabet af 1943 gennemføres der ekstern granskning af langtidsplaner hvert femte år. Denne proces blev indført i 2017 og har til formål at sikre, at boligorganisationens vedligeholdelses- og fornyelsesplaner er realistiske, opdaterede og økonomisk forsvarlige. Granskningen er en central del af vores egenkontrol og økonomiske planlægning, hvor der lægges vægt på gennemsigtighed, robust budgettering og langsigtet bæredygtighed.

Den seneste granskning blev gennemført i 2022/2023 og omfattede en systematisk gennemgang af 20 udvalgte bygningsdele på tværs af afdelingerne. Processen indebar en vurdering af de planlagte vedligeholdelsesopgaver, budgetter og henlæggelsesniveauer samt en sammenligning med de faktiske forhold og forbrugsmønstre. Evalueringen pegede på at henlæggelsesniveauet var for lavt og understregede samtidig behovet for at øge henlæggelserne.

Formål og betydning af granskning

Granskningen har flere formål:

Økonomisk stabilitet: Sikrer, at henlæggelserne til fremtidige vedligeholdelsesprojekter er tilstrækkelige og realistisk beregnet.

Gennemsigtighed og dokumentation: Skaber et klart beslutningsgrundlag for både bestyrelse og beboere om, hvordan midlerne anvendes.

Risikovurdering: Identificerer potentielle risici i bygningsvedligeholdelsen og foreslår relevante tiltag for at minimere uforudsete udgifter.

Langsigtet planlægning: Bidrager til en stabil huslejeudvikling ved at sikre, at store udsving i vedligeholdelsesudgifter undgås gennem rettidige henlæggelser.

Anbefalinger fra den seneste granskning

Den seneste granskning pegede på en række konkrete indsatsområder:

Forbedret budgettering: Øge præcisionen i beregningerne af kommende vedligeholdelsesomkostninger ved at inddrage erfaringstal og benchmarking mod andre boligorganisationer.



Inflationssikring af henlæggelser: Justere henlæggelsesniveauet med en årlig stigning på ca. 3 % for at modsvare inflationsudviklingen.

Systematisk opfølgning: Årlige evalueringer af vedligeholdelsesplanerne for at sikre en dynamisk tilpasning til eventuelle ændringer i bygningsstand og økonomi.

Ekstra fokus på afdelingernes økonomi: Afdelinger med lav henlæggelsesgrad opfordres til at justere deres budgetter i overensstemmelse med de langsigtede vedligeholdelsesbehov.

Med baggrund i denne granskning har Boligselskabet af 1943 implementeret en styrket opfølgningsstruktur for at sikre, at henlæggelserne forbliver i overensstemmelse med de faktiske vedligeholdelsesbehov. Arbejdet med granskning vil fortsat være en fast del af boligselskabets strategi for økonomisk bæredygtighed og effektiv forvaltning.



GENNEMSIGTIGHED OG EFFEKTIVISERING

Som boligorganisation er vi forpligtet til at arbejde med effektivitet og sparsommelighed. Vi skal vise, at vi lever op til kravene om, at Boligselskabet af 1943 bliver drevet forsvarligt og effektivt.

I samarbejde med vores revisor, BDO, gennemfører vi årlige revisioner af alle regnskaber. Revisor foretager løbende vurderinger af forskellige områder og udfører uanmeldte kontrolbesøg for at sikre overholdelse af gældende standarder og lovgivning. Vi er tilfredse med at kunne rapportere, at årets gennemgang ikke har givet anledning til væsentlige eller kritiske anmærkninger. De anbefalinger til forbedringer, som revisor fremsætter, implementeres løbende for at styrke vores processer og procedurer.

Gennemsigtighed

God Almen Ledelse handler om, hvordan boligorganisationen løser sine opgaver i praksis, med fokus på ordentlighed og gennemsigtighed. Vi stræber efter at sikre, at vores praksis kan tåle offentlighedens opmærksomhed, og at vi er i stand til at besvare kritiske spørgsmål fra omgivelserne. Derfor gør vi vores retningslinjer og beslutningsprocesser synlige for både beboere og offentligheden. Dette indebærer blandt andet:

- Offentliggørelse af retningslinjer og politikker - Vi deler vores retningslinjer for drift og ledelse på vores hjemmeside, så de er tilgængelige for alle interesserede.
- Åbenhed om beslutningsprocesser - Vi informerer løbende om beslutninger truffet af organisationsbestyrelsen og administrationen, herunder baggrunden for disse beslutninger.
- Tilgængelighed af regnskaber og forvaltningsrapporter - Disse dokumenter offentliggøres for at sikre indsigt i vores økonomiske forhold og driftsmæssige resultater.

Gennemsigtighed og ordentlighed er grundstenene i Boligselskabet af 1943's arbejde. Ved konsekvent at handle åbent og ansvarligt styrker vi tilliden mellem boligorganisationen, vores beboere og samarbejdspartnere. Vi forpligter os til løbende at udvikle og forbedre vores processer, så vi fortsat lever op til principperne for God Almen Ledelse og skaber en veldrevet, bæredygtig og velfungerende boligorganisation.

God Almen Ledelse

Som almen boligorganisation er Boligselskabet af 1943 en nonprofit-organisation, hvor alle økonomiske dispositioner har betydning for beboerne. Hver eneste udgift – hvad enten det drejer sig om nye legepladser i en afdeling, snerydning, IT-udstyr til administrationen eller mødeforplejning – betales af beboernes husleje. Derfor har vi et særligt ansvar for at sikre, at midlerne anvendes bedst muligt, og at vores drift er både effektiv og transparent.

God Almen Ledelse handler om, hvordan vi i praksis driver Boligselskabet af 1943 ansvarligt og ordentligt. Det betyder blandt andet, at vi løbende evaluerer og opdaterer vores retningslinjer, så de afspejler vores værdier og sikrer en økonomisk forsvarlig og professionel drift.

Det har vi gjort:

Organisationsbestyrelsen har fra 2022 til 2025 vedtaget eller opdateret retningslinjer for:

- Retningslinjer for sponsorater og velgørenhed → Fastlægger retningslinjer for, hvornår og hvordan Boligselskabet af 1943 kan støtte almennyttige formål.



- Retningslinjer for bestyrelsesvederlag i byggesager → Byggeudvalg bliver nedsat fra gang til gang og takst mødediæt blev godkendt.
- Retningslinjer for afdelingsbestyrelsens udgifter → dokumentation for afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb.
- Introduktion af nye bestyrelsesmedlemmer → Introducerer en struktureret uddannelsesplan for organisationsbestyrelsen
- Retningslinjer for afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb til beskedne bestyrelsesudgifter →
- Skærpede krav til brug af og dokumentation for afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb.
- Politik for anvendelse af dispositionsfond, trækningsret og arbejdskapital → Sikrer en langsigtet og strategisk tilgang til anvendelsen af økonomiske reserver.
- Håndbog i afdelingsøkonomi for afdelingsbestyrelsesmedlemmer
- Vidensblad om organisationsbestyrelsens ansvar i konflikter → de anbefalede inistativer og tiltag til at forebygge konflikter er drøftet gennem kurser og erfa-møder

Hvad skal der ske:

I den kommende tid vil Organisationsbestyrelsen følge BL's anbefalinger om god almen ledelse.

Åbenhed om netværk og tillidshverv

I Boligselskabet af 1943 er vi medlem af et begrænset udvalg af netværk. Det er enten faglige netværk eller netværk, der drejer sig om udviklingen i Vojens. For at sikre gennemsigtighed oplyser vi hvert år de netværk, vi deltager i. I 2025 har næstformand Finn Perschke haft bestyrelsespost i Vojens Fjernvarme med et honorar på kr. 25.000. Forretningsfører Lisa Nielsen har haft en suppleant post i Forum Vojens til og med marts 2025 uden honorar og medlem af Beboerklagenævnet, med en samlet mødediæt på kr. 3.630.

Styringsdialog

Hvert år afholder Haderslev Kommune styringsdialog med de almene boligorganisationer i kommunen. Det sker for at sikre, at boligorganisationerne opfylder kravene i almenboliglovgivningen.

Styringsdialogen tager udgangspunkt i boligorganisationens årsregnskab, vores årsberetning, revisionens protokol, referater fra Organisationsbestyrelsens møder samt den styringsrapport, som er boligorganisationens besvarelse af spørgsmål til blandt andet effektiviseringer, nuværende og kommende projekter, ledelse og beboerdemokrati.

På mødet i 2025 blev særligt drøftet boligselskabets fokus på effektivisering herunder afdelingernes effektivitetstal. Regnskabsnøgletal vedr. dispositionsfondens størrelse samt afdelingernes henlæggelser, hvor alle afdelinger i gennemsnit stiger 10% i 2026 blev drøftet.

Compliance

Som almen boligorganisation er Boligselskabet af 1943 underlagt en lang række lovgivningsmæssige krav, der sikrer, at vi forvalter både beboernes penge og personoplysninger forsvarligt og ansvarligt. Compliance omfatter alt fra klare forretningsgange og økonomistyring til GDPR, IT-sikkerhed og arbejdsmiljø.



Boligselskabet af 1943 arbejder struktureret med compliance for at sikre, at vi overholder gældende regulering, styrker sikkerheden og øger organisationens robusthed over for fremtidige krav.

Det har vi gjort:

I Boligselskabet af 1943 tager vi arbejdet med compliance meget seriøst. Vores forretningsgange opdateres løbende.

Boligselskabet af 1943 har i 2025 videreudviklet vores compliance-indsats med særlig fokus på:

GDPR og persondata

Boligselskabet af 1943's arbejde med compliance i forhold til behandling af personoplysninger tager udgangspunkt i BL's beskrivelse af minimumscompliance for boligorganisationer med tilhørende årshjul og dokumentpakke med skabeloner til politikker og retningslinjer.

- Opdatering af retningslinjer → Vi har gennemgået og opdateret vores retningslinjer for behandling af personoplysninger baseret på nye krav fra Datatilsynet og BL.

IT-sikkerhed

I 2025 har Boligselskabet af 1943 påbegyndt arbejdet med at styrke den samlede IT-sikkerhed og beskytte selskabets data mod hacking samt anden uautoriseret adgang, ændring, tyveri eller ødelæggelse af informationer. Indsatsen er gennemført i samarbejde med RIT og KTP, som har udarbejdet en sikkerhedsrapport. Rapportens anbefalinger har blandt andet medført udskiftning af selskabets firewall som led i en generel opgradering af sikkerhedsniveauet.

Arbejdstilsyn og øvrige tilsyn

- Arbejdstilsynet har gennemført inspektioner i Boligselskabet af 1943's afdeling 4 i forbindelse med renoveringsprojektet. Det har ikke givet anledning til bemærkninger eller påbud.
- Det årlige legepladseftersyn har heller ikke givet anledning til bemærkninger.

Hvad skal der ske:

Boligselskabet af 1943 vil fortsætte med at arbejde proaktivt med compliance, så vi sikrer høj datasikkerhed, juridisk ansvarlighed og gennemsigtighed i hele organisationen.

Effektivisering

Siden 2016 har der været indgået to politiske aftaler om, at vi samlet set i den almene sektor skal spare 3 mia. kr. Det er mange penge. Besparelserne skal opnås i forhold til udgifterne i 2014. I Boligselskabet af 1943 arbejder vi derfor målrettet på at blive mere effektive. Generelt er priserne stigende. På nogle punkter må vi acceptere stigninger, som vi ikke har kontrol over, men andre steder kan vi godt spare år for år.

Haderslev Kommune følger hvert år op på, hvordan vi arbejder med besparelser i Boligselskabet af 1943. Til det formål benyttes en model, hvor hver afdeling bliver benchmarket mod andre almene afdelinger. Vi bliver sammenlignet med andre på syv udvalgte konti i afdelingerne.

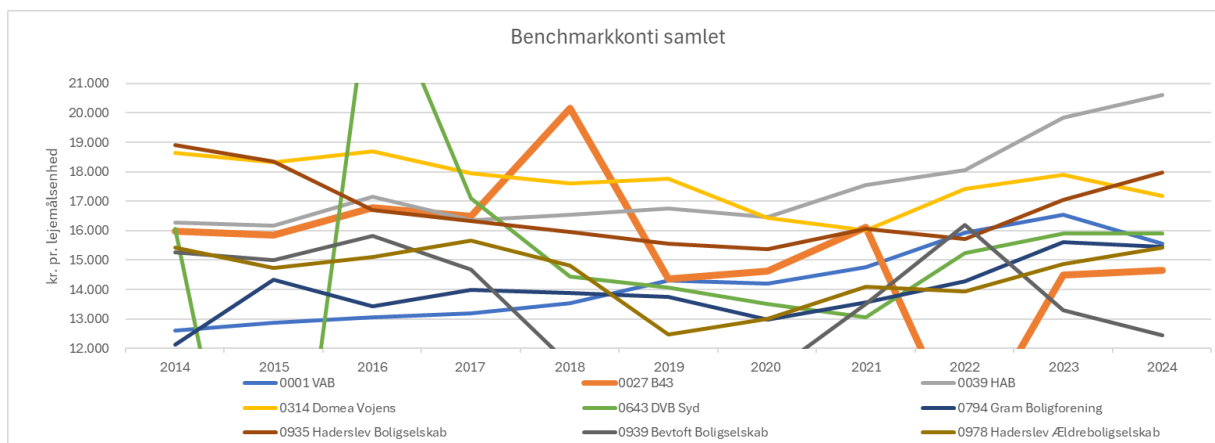
Udviklingen på de syv konti har i Boligselskabet af 1943 været:

Konto - kr. pr. år pr. lejemålsenhed	2024	2025
109 - Renovation	3.115	3.419
110 - Forsikringer	615	628
111 - Afdelingernes energiforbrug	1.048	1.038
112 - Administrationsbidrag	4.112	4.117
114 - Renholdelse	3.764	3.869
115 - Almindelig vedligeholdelse	1.323	1.201
117/121 - Istandsættelse ved fraflytning	674	279
I alt på udvalgte konti	14.651	14.550

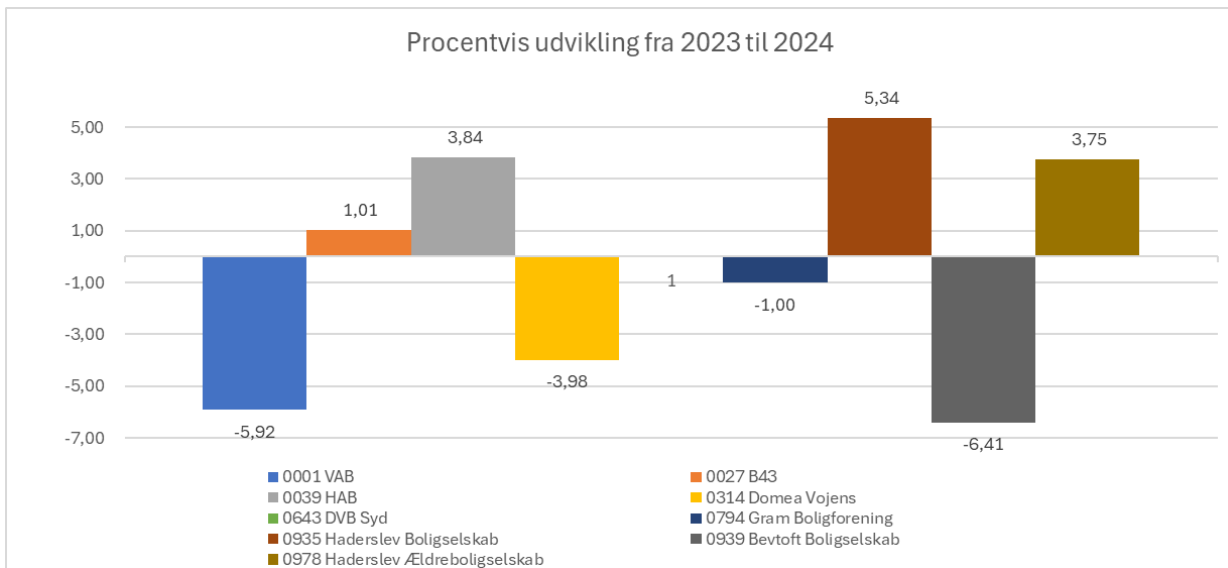
Hvis man sammenligner Boligselskabet af 1943 med de øvrige boligorganisationer i Haderslev kommune, ligger vi relativt lavt på omkostningssiden. Det målrettede arbejde, vi har udført de senere år, viser sig at have båret frugt.

Alle tal er i løbende priser, hvilket betyder, at vi i opgørelsen ikke har justeret for inflation. Besparelsen har derfor været både den viste, men også den almindelige stigning i priserne år for år.

Udviklingen fra 2024 til 2025 viser, at der på nogle konti er en svagt stigende tendens, som skyldes generelle prisstigninger og særligt overenskomst-mæssige lønstigninger.



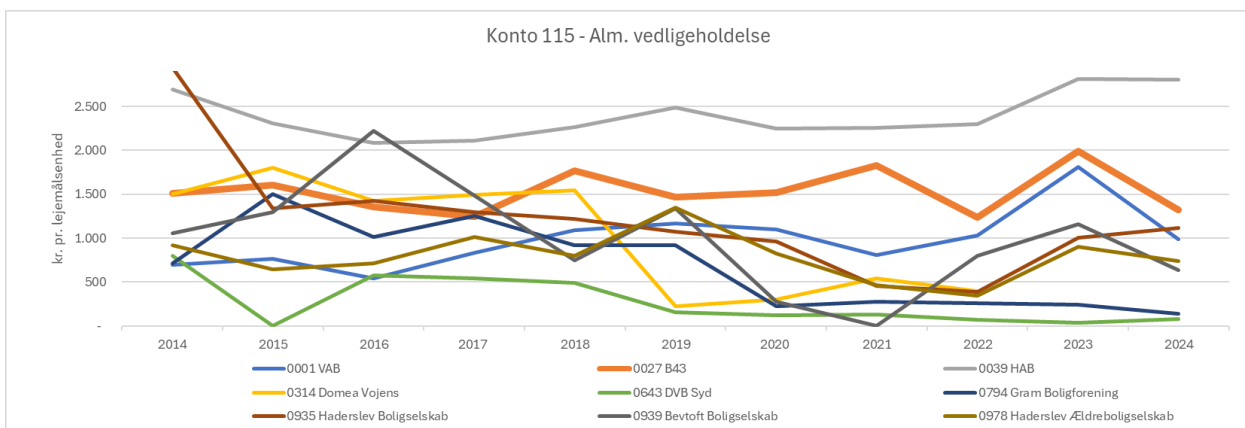
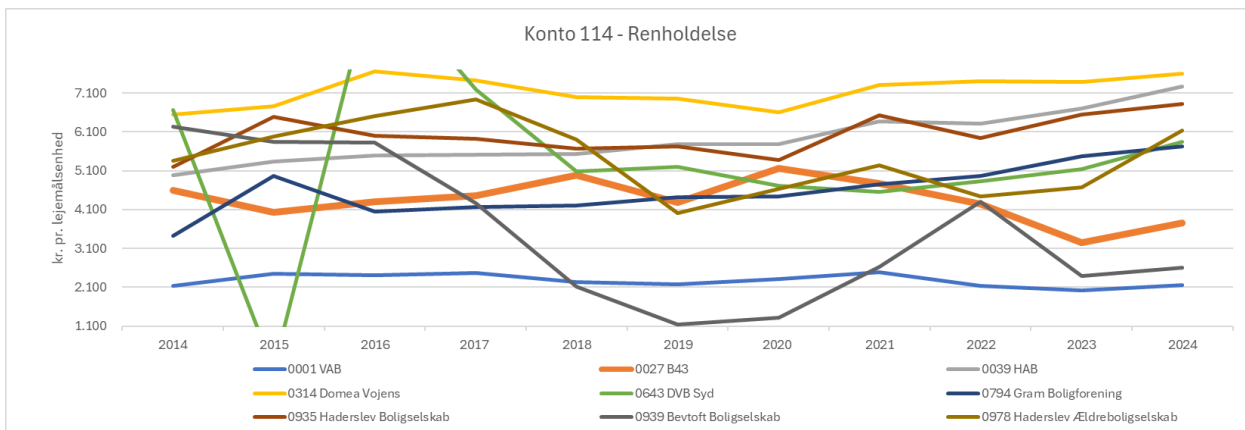
I en periode præget af prisstigninger, der ligger over det normale niveau, har fokus været rettet mod at begrænse udgiftsudviklingen mest muligt. Det kan på denne baggrund konstateres, at Boligselskabet af 1943 har haft en samlet stigning på 1,01 % fra 2023 til 2024, hvilket er lavt sammenholdt med det samlede benchmark for boligorganisationerne i Haderslev Kommune.



Effektivisering af driften

Vi arbejder kontinuerligt på at optimere driften med særligt fokus på konto 114 (renholdelse) og konto 115 (almindelig vedligeholdelse). Med afsæt i budget- og regnskabstal for 2023 og 2024 har vi identificeret en række indsatsområder, hvor der kan opnås effektivitetsgevinster uden at gå på kompromis med vores strategi om nærvær og kvalitet i boligområderne.

Siden 2014 har udgifterne på disse konti udviklet sig således:



Det har vi gjort:

Konto 114 – renholdelse

Udgifterne på konto 114 vedrører løn til ejendomsfunktionærer. Stigningen i udgifter skyldes overvejende lønstigninger til eksisterende personale - det er ikke udtryk for en generel opnormering.

Boligselskabet benytter eksterne firmaer til at håndtere de grønne områder, haveaffald, vintervedligeholdelse og trappevask.

Konto 115 - almindelig vedligeholdelse

For at reducere omkostningerne til almindelig vedligeholdelse udfører vi i stigende grad opgaver internt frem for at benytte eksterne håndværkere. Dette er et område, vi løbende optimerer for at sikre en mere effektiv og omkostningsbevidst drift. Vi kan tydeligt se resultatet af vores indsats. Der er i de 4-årige budgetmål indregnet en årlig reduktion på 2 % i udgifterne på konto 115.

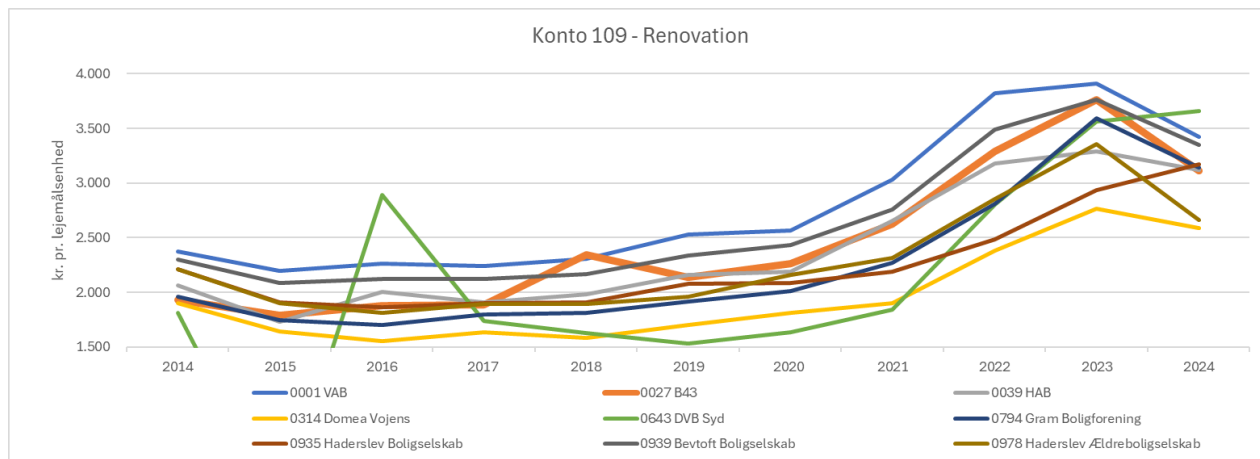
Derudover har vi øget fokus på strategiske indkøb. Gennem G Funders webportal kan vi bestille varer digitalt og benytte ekspreslevering inden for 1-2 timer. Dette optimerer indkøbsprocessen, reducerer spildtid og minimerer behovet for at afhente materialer fysisk, hvilket samlet set bidrager til en mere effektiv drift.

Vi har også igangsat en analyse af udgifterne til slamsugning, idet udgifterne er steget meget.

Konto 109 – renovation

For at effektivisere affaldshåndteringen vil vi forsøgsvis etablere nedgravede affaldsbeholdere. De økonomiske besparelser er endnu ikke tydelige, da kravet om affaldssortering i flere fraktioner har medført øgede udgifter til renovation. Vi forventer, at nedgravede affaldsbeholdere på sigt vil være den mest omkostningseffektive løsning, da deres større kapacitet betyder færre tømninger sammenlignet med traditionelle affaldscontainere. Samtidig frigiver det tid for ejendomsfunktionærerne, som ikke længere skal håndtere eller tilse store mængder mindre containere.

Boligselskabet har sammen med de øvrige boligorganisationer henvendt sig til Provas om affaldsgebyrerne. Bestyrelsen i Provas-Haderslev Affald A/S drøftede gebyrstrukturen 23. april 2025 og fortsatte drøftelsen med Teknik- og Klimaudvalget den 2. juni 2025 med henblik på mulige justeringer fra 1. januar 2026. Der blev ikke truffet beslutninger, men henvendelserne blev taget til efterretning.



Hvad skal der ske:

Konto 114 – renholdelse

I perioden 2026-2029 budgetterer vi med en årlig lønstigning på 2 %.

Konto 115 - almindelig vedligeholdelse

I perioden 2026-2029 budgetteres der med en årlig reduktion på 2 % i omkostningerne til almindelig vedligeholdelse. Dette er en del af vores løbende indsats for at effektivisere driften og optimere ressourceforbruget. De hidtidige effektiviseringstiltag har allerede givet bedre resultater end forventet, og vi ser fortsat et potentiale for yderligere besparelser.

For at understøtte denne udvikling vil vi fortsat prioritere at udføre flere vedligeholdelsesopgaver internt, hvor det er økonomisk fordelagtigt, samt sikre endnu bedre aftaler på eksterne ydelser.



Samtidig vil vi løbende analysere, hvor der kan gennemføres yderligere optimeringer, uden at det går ud over kvaliteten af vedligeholdelsen.

Derudover vil vi fortsætte med at optimere vores strategiske indkøb. Vi vil blandt andet analysere vores indkøb af forbrugsartikler for at sikre de bedst mulige priser og vilkår.

Konto 116 - planlagt vedligeholdelse

De kommende år vil vi have øget fokus på at optimere brugen af rammeudbud på arkitekt- og ingeniørrådgivning i forbindelse med opgaver fra de langsigtede drifts- og vedligeholdelsesplaner. En mere systematisk udnyttelse af en rammeaftale skal sikre både konkurrencedygtige priser og en mere effektiv proces fra planlægning til udførelse.

Samtidig vil vi styrke samarbejdet med de valgte rådgivere for at skabe mere værdi i projekterne og sikre en smidig gennemførelse af planlagte vedligeholdelsesopgaver. Ved at optimere brugen af rammeudbud kan vi både reducere omkostninger og højne kvaliteten af de vedligeholdelsesprojekter, der igangsættes i vores boligafdelinger.

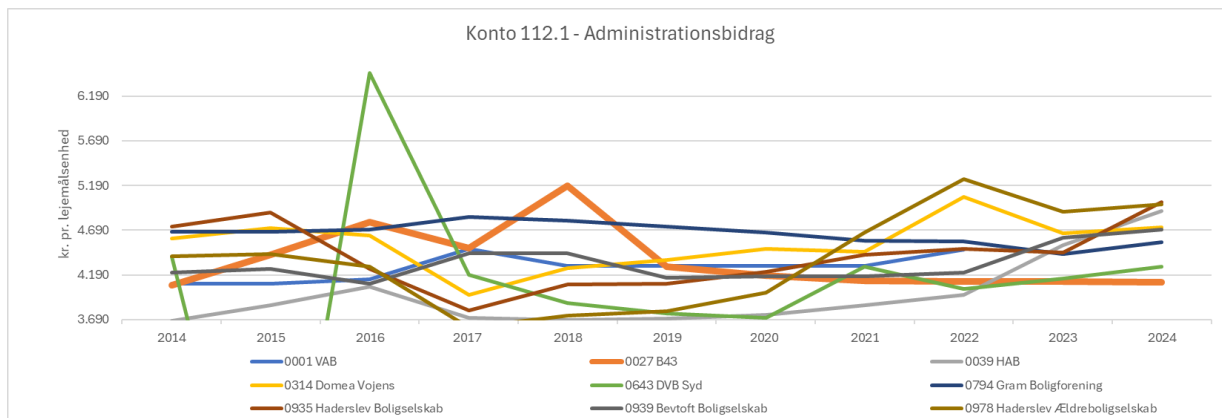
Vi planlægger desuden at gennemføre udbud på vinduespolering og trappevask for at sikre den mest omkostningseffektive løsning uden at gå på kompromis med kvaliteten.

Derudover har vi i 2026 lavet et forsøg i to afdelinger med robotplæneklippere, hvilket vil reducere udgifterne til ekstern leverandør.

Effektivisering af hovedselskabet

Administrationsbidraget er det beløb, som boligorganisationens afdelinger betaler for de ydelser, der leveres af hovedselskabet. Det dækker blandt andet budgetlægning, regnskab, personaleadministration, udlejning, beboerkommunikation, juridisk rådgivning og støtte til beboerdemokratiet. Boligselskabet af 1943 anvender en differentieret model, hvor grundydelse er indeholdt i administrationsbidraget, mens tillægsydelser faktureres særskilt, hvis afdelinger efterspørger ekstra bistand.

Vi arbejder målrettet på at holde administrationsbidraget stabilt, så det ikke fører til unødige huslejestigninger for beboerne. Trods stigende priser og øgede lovkrav har Boligselskabet af 1943 i en årrække formået at holde administrationsbidraget på et konkurrencedygtigt niveau sammenlignet med andre boligorganisationer i Haderslev kommune.



Effektivisering af hovedselskabet handler derfor ikke kun om at reducere udgifter, men også om at skabe mest mulig værdi for beboernes penge gennem en velfungerende, professionel og serviceorienteret administration.

Det har vi gjort:

Tomgangsforebyggelse

Der arbejdes målrettet med blandt andet med at identificere konkrete tiltag såsom udlejningsstrategier, øget kommunikation og målrettet markedsføring, der skal sikre en hurtigere genudlejning og begrænse huslejetab.

Digitalisering

I 2025 har Boligselskabet af 1943 videreført og styrket indsatsen for digitalisering med et klart fokus på at effektivisere arbejdsgange, reducere manuelle processer og give både medarbejdere og beboere lettere adgang til information og selvbetjening.

Digitalisering bidrager ikke alene til effektivisering, men også til bedre dokumentation og færre fejl, hvilket skaber højere kvalitet i både intern drift og beboerservice.

Digitalisering er derfor ikke kun tekniske forbedringer – de er en del af en langsigtet strategi for at gøre Boligselskabet af 1943 mere effektiv, datadrevet og bæredygtig i sin drift.

Tilfredshedsanalyse

I januar 2025 blev der gennemført en beboertilfredshedsundersøgelse. På baggrund af 225 responses fra beboeranalysen er der udarbejdet en handlingsplan og dele af analysen vil indgå i den nye strategiplan.

Hvad skal der ske:

I 2026 vil Boligselskabet af 1943 fortsætte arbejdet med at effektivisere hovedselskabets drift og sikre, at administrationsbidraget fortsat holdes på et stabilt og konkurrencedygtigt niveau.

Administrationen vil følge udviklingen i administrationsudgifterne nøje, så vi kan identificere områder med særligt stigende omkostninger og vurdere, om der er behov for justering af arbejdsgange, ansvar eller ressourceanvendelse.

Gøre brug af AI-værktøjer, der kan hjælpe med at løse opgaver hurtigere og mere præcist. Denne indsats bidrager til effektivisering af arbejdsgange, færre gentagelser og bedre udnyttelse af vores digitale systemer.

Ny strategiplan udarbejdes efter lancering af almenkompasset i april 2026.



NØGLETAL FRA HOVEDSELSKABET OG AFDELINGERNE:

Årets resultat

Årets resultat for 2025 viser et overskud på kr. 43.174, dette vedrører hovedsageligt merindtægter vedr. byggesagshonorar end budgetteret.

Kontorholdsudgifter har påvirket resultatet negativt, her er det især øgede omkostninger til IT-udgifter i forhold til budget.

I tal var de største afvigelser mellem budget og regnskab:

- Mødeudgifter mindredgift på 17.589 kr.
- Personaleudgifter mindredgift på kr. 28.157
- IT-udgifter merudgift på kr. 106.925
- Kontorlokaleudgifter mindredgift på kr. 25.782
- Revision mindredgift på kr. 14.200
- Byggesagshonorar merindtægt på kr. 52.600

Økonomiske nøgletal	2024	2025
Årets resultat	38.655	43.174
Bruttoadministrationsudgifter	3.507.971	3.591.179
Bruttoadministrationsudgifter pr. lejemålsenhed	4.774	4.887
Antal lejemålsenheder	735	735
Nettoadministrationsbidrag pr. lejemålsenhed	4.059	4.059
Rentesats til afdelingerne	2,36%	1,75%
Dispositionsfond pr. lejemålsenhed disponible del	2.368	6.497
Arbejdskapital pr. lejemålsenhed	4.233	4.165

DISPOSITIONSFONDEN...

...er en fælles opsparing i Boligselskabet af 1943. Den bliver brugt til at dække større tab i afdelingerne, for eksempel når boliger står tomme, og afdelingen derfor ikke får husleje samt eventuelle tab ved fraflytning.

Organisationsbestyrelsen kan også bevilge tilskud til forskellige vigtige indsatser.

Dispositionsfonden har i 2025 givet tilskud til følgende	
Tab ved lejeledighed	12.177
Tab ved fraflytning	97.465
BO driftsstøtte 2025 til afdeling 6, Dybbølgade/Søndergade	700.000
Regulering af driftsstøtte til afdeling 6, Dybbølgade/Søndergade	-1.660.000
Udarbejdelse af projekter i forbindelse med nybyggeri	64.313
I alt	-786.046



Afdelingernes økonomi

Regnskaberne for 2025 resulterede i 9 afdelinger med overskud og én med underskud.

Afdelinger med overskud havde samlet set et overskud på kr. 2.737.881. Afdelingen med underskud havde et underskud på kr. 163.444.

Overskuddet i afdelingerne er i 2025 anvendt til	2025
Overført til resultatkonto	2.574.437

Overskud indregnes i de kommende års budgetter med 1/3 hvert år. På samme måde skal underskud betales over de kommende år med 1/3 hvert år.

Hovedårsagerne til afdelingernes overskud er, at der er opnået et positivt kapitalafkast på konto 202 samt at er opnået besparelser på konto 115 almindelig vedligeholdelse samt konto 119 diverse udgifter, dog er udgifterne til konto 109 renovation påvirket resultaterne negativt.

Afdelingens underskud i regnskabsåret skyldes økonomiske forhold i tilknytning til det gennemførte renoveringsprojekt, som har påvirket afdelingens samlede resultat.

RESULTATKONTO 2025							
		Primo saldo	Underskud	Overskud	Afviklet underskud	Afviklet overskud	Saldo ultimo
1	Østre Parkvej m.fl.	1.188.183		132.936		40.825	1.280.294
4	Vestervang/Dybbølgede	616.281		224.799		195.929	645.150
6	Dybbølgede/Søndergade	1.364.449		1.806.963		354.656	2.816.756
9	Nørrevang m.fl.	175.057		78.791		31.133	222.715
11	Irisvej m.fl.	262.657		100.769		24.402	339.025
12	J. H. Schmidts vej	-63.303	163.444			107.835	-334.582
13	Odinsvej	290.475		105.679		23.547	372.608
14	Omegnsbyer	-9.526		181.189	105.471		277.135
17	Platanvej	94.391		27.530		28.567	93.354
22	Allegade m.fl.	150.435		79.224	37.495		267.155
I alt		4.069.101	163.444	2.737.881	142.966	806.894	5.979.609

NØGLETAL REGNSKAB 2025													
		Konto 114		Konto 115		Konto 120		Konto 401		Konto 130		Konto 201	
		Renholdelse		Alm. vedligeholdelse		Henlæggelse planlagt		Total henlæggelse planlagt		Tab brutto ved fraflytning		Boligleje kr.	
	M2	kr.	pr. m2	se kr.	pr. m2	se kr.	pr. m2	se kr.	pr. m2	kr.	Pr. m2	pr. m2	pr. m2
1	Østre Parkvej m.fl.	7.652	49,28	18,93	206,68	757,07	3,16	713,24					
4	Vestervang/Dybbølgede	6.448	54,78	12,32	254,96	1.361,35	9,69	729,98					
6	Dybbølgede/Søndergade	8.248	49,95	8,00	209,88	1.085,33	4,26	775,38					
9	Nørrevang m.fl.	4.675	47,09	16,52	250,98	700,27	0,00	744,09					
11	Irisvej m.fl.	4.832	46,39	19,26	285,97	1.195,43	12,91	734,51					
12	J. H. Schmidts vej	8.441	36,33	10,39	164,85	932,44	0,00	675,75					
13	Odinsvej	4.618	50,78	14,05	276,46	1.153,87	11,26	851,39					
14	Omegnsbyer	6.655	54,42	23,72	250,96	572,24	1,35	900,47					
17	Platanvej	915	52,41	22,78	279,53	987,99	-3,54	816,08					
22	Allegade m.fl.	5.960	51,14	15,21	207,45	1.437,75	0,11	932,24					
I alt		58.444	48,64	15,10	228,29	1.010,43	4,15	778,85					



HENLÆGGELSER...

... er afdelingens opsparing til bestemte formål. Afdelingen skal løbende sørge for, at der bliver sparet op til vedligeholdelse.

Derfor laver vi også en plan for de kommende 30 års vedligeholdelse i afdelingen. Istandsættelse ved fraflytning sker efter A-ordningen, hvor afdelingen gradvist overtager udgifterne til den normale istandsættelse. Afdelingen overtager 1 % af istandsættelsesudgiften pr. måned.

Afdelingernes henlæggelser	2024	2025
Planlagt vedligeholdelse i alt	50.833.241	59.053.556
Planlagt vedligeholdelse pr. m2 boligareal	869,78	1.010,43
Istandsættelse ved fraflytning	3.391.446	3.015.078
Istandsættelse ved fraflytning pr. m2 boligareal	58,03	51,59
Henlæggelser til tab på fraflyttere	741.093	661.974

OVERSIGT OVER HENLÆGGELSER PR. 31. DECEMBER 2025

		Konto 401	Konto 402	Konto 405	Konto 406	Konto 407
		Planlagt vedligehold	Istandsættelse ved fraflytning	Tab ved fraflytning	Reguleringskonto/særstøtte	Opsamlet resultat
1	Østre Parkvej m.fl.	5.793.124	231.053	86.468	-	1.280.294
4	Vestervang/Dybbølgade	8.778.015	594.150	58.648	-	645.150
6	Dybbølgade/Søndergade	8.951.789	916.687	67.505	16.918.052	2.816.756
9	Nørrevang m.fl.	3.273.785	77.556	59.175	-	222.715
11	Irisvej m.fl.	5.776.308	92.514	90.421	-	339.025
12	J. H. Schmidts vej	7.870.743	260.403	78.187	1.471.789	334.582
13	Odinsvej	5.328.566	241.188	61.551	-	372.608
14	Omegnsbyer	3.808.248	285.545	62.254	-	277.135
17	Platanvej	904.007	63.782	31.226	-	93.354
22	Allegade m.fl.	8.568.971	252.198	66.538	-	267.155
I alt		59.053.556	3.015.078	661.974	18.389.841	5.979.609