



BERETNING

2020

Postfunktionærernes Andels-Boligforening

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2020 _____	2
Indledning _____	2
Året der er gået _____	2
Organisationsbestyrelsen _____	2
FA09 - Forretningsførelsen _____	6
Årsregnskaber 2020 _____	9
Boligorganisationens regnskab 2020 _____	9
Boligafdelingernes regnskaber 2020 _____	9
Arbejdskapital _____	14
Dispositionsfond prognose _____	14
Trækningsret prognose _____	15
Økonomistyring _____	16
Ledelsesinformation _____	16
Finansiell styring _____	16
Forrentning af investerede midler 2020 _____	16
Likviditetsstyring _____	18
Kapacitetsstyring _____	18
Aktivitetsstyring _____	19
Egenkontrol _____	20
Ledelsesforankring _____	20
Analyse og effektiviseringstiltag _____	20
Effektiviseringsmål for afdelinger _____	20
Effektiviseringsmål for boligorganisation _____	21
Dokumentation _____	21
Væsentlige konklusioner _____	21
Organisationsbestyrelsen _____	24

Bestyrelsens beretning 2020

Indledning

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

Året der er gået

Organisationsbestyrelsen

På organisationsbestyrelsens første møde efter repræsentantskabsmødet, konstituerede bestyrelsen sig med Kai Dinesen som næstformand. Formandskabet består af formand Nikolaj Jørgensen og næstformand Kai Dinesen.

Bestyrelsen har det overordnede ansvar for den daglige drift af boligorganisationen og dens afdelinger. En del af dette ansvar er uddelegeret til vores administration FA09. Vi har gennem året arbejdet tæt sammen med FA09 om flere store projekter.

Forretningsudvalget i PAB berettede sidste år om de nye kundskaber som fik vi tilført, da Kasper Nørballe overtog FA09 og dermed blev en naturlig del af forretningsudvalget i PAB.

Det arbejde som organisationsbestyrelsen gerne ville have udført, har været meget udfordret gennem året på grund af Covid-19 epidemien. Corona og de tiltag som er sat i værk fra regeringen, har klart påvirket vores strategiske arbejde, men har samtidig også åbnet for muligheder. I forbindelse med nedgang i den danske økonomi har blandt andet Landsbyggefonden åbnet for muligheder i renoveringssager, regeringen har åbnet for muligheder ved nybygninger og da PAB har mange nye bygningssager samt vores udviklingsselskab, så er vi selvfølgelig med helt fremme.

Af nye byggerier som er igangsat, enten på projektniveau eller som er nået til byggefasen kan nævnes, at vi er i gang i Vig med opførelsen af et blandet byggeri, bestående af andelsboliger og almene boliger. Der har været stor søgning til disse boliger, hvorfor PAB er åbne for at prøve flere af disse muligheder. I Egedal og Ringsted kommune er der også byggerier i gang samt vi er inviteret med i flere projekter, blandt andet indenfor ungdomsboliger.

Sidste år var vi jo næsten klar med de 2 afdelinger som skulle hedde Pladehallen og Aksehuset. Begge nybygninger er nu klar og der er sket indflytning, så alle lejermål er udlejet og der er nu venteliste til begge afdelinger.

Styringsdialog

Der har været afholdt styringsdialog med Ishøj-, Brøndby-, Rødovre- og Gribskov Kommune. PAB vil i 2022 være repræsenteret i 10 Kommuner på Sjælland.

Effektivisering, serviceaftaler og driftsmodeller

Organisationsbestyrelsen arbejder løbende med effektivisering af driften i afdelingerne. Udover samdrift og synergieffekter har FA09 netop startet med en ny driftsledelsesmodel, hvor der er ansat en områdeleder, som på sigt skal tage sig af flere afdelinger i et samdriftsområde. Dette er et projekt, som vi forventer os meget af og som skal være med til at styrke den daglige driftsledelse og dermed sikre bedre service til beboerne samt højere kvalitet på leverede, indkøbte tjenesteydelser. Processen og de konkrete tiltag er omtalt under punktet om boligorganisationens egenkontrol.

Opsætning af ladestandere til el-biler

Er stadig igangværende. Corona har forsinket projektet en del, men der er til stadighed fremskridt og vi forventer at have afsluttet alle afdelinger inden året er gået. PAB som Boligorganisation har fået rigtig mange positive tilbagemeldinger og vi har været inviteret til flere store konferencer og foredrag om, hvordan vi kunne få dette ført ud i livet og hvorfor vi turde tage skridtet om at støtte alle vores boligafdelinger med opstart og implementering.

Sommerhusene i PAB

PABs sommerhuse på Fanø, Bornholm, Skagen og Sverige er vi rigtig glade for. Udlejningen har igennem året været helt fantastisk og med en fuld udlejning hen over sommeren, forventer vi os meget af året. Udvalget, som skulle sikre et oplæg til renovering er desværre gået lidt i stå, grundet at vi endnu ikke har fået total klarhed over de økonomiske konsekvenser ved en renovering. Oplægget er udsat til efter sommerferien 2021.

Sveriges sommerhuset er blevet opgraderet med ny vandforsyning og snart vil opsætning af en varmepumpe blive sat i gang.

Igen i år, en stor tak til Børge Stendersø for den store hjælp med vedligeholdelsesopgaver i husene.

Omdannelse af Øresundskollegiet

De fleste af de indledende øvelser til at omdanne Øresundskollegiet er igangsat og en renovering af kollegiet kan starte, sådan at vi snart kan byde kollegianerne velkomne i PAB som en selvstændig afdeling.

Inspirationsturen i 2020 og 2021

Turene i 2020 og 2021 er aflyst på grund af Corona og de restriktioner, som har været iværksat på flere områder. Endnu er der ikke truffet endelig beslutning om, hvornår turen bliver planlagt, men det er stadig meningen, at turen skal foregå i Danmark.

Helhedsplaner og nybyggeri***Helhedsplaner***Afdeling 1 - Postparken:

Renoveringen er langt efterhånden. De fleste afleveringer sker nu i henhold til tidsplanen og det er også lykkedes at få styr på både kvalitet og økonomi. Vi glæder os alle over, at der kommer færre klager over de færdige boliger og at vi nu er på et sted, hvor der afleveres ca. 1 opgang pr. uge. Der er lavet en lille film om Postparken der kan ses her <https://vimeo.com/529043684/afb68cedc5>

Afdeling 6 - Vinkelhusene:

Der er nedsat en styregruppe vedrørende projekt om fortætning og renovering.

Afdeling 7 - Voldgården:

Der er nedsat en styregruppe, som arbejder med en total renovering efter at Landsbyggefonden har åbnet for nye muligheder ifm de tiltag, som er gjort mulige som nævnt ovenfor. Den løbende renovering af boligerne er derfor sat i bero indtil der kommer en tilbagemelding fra Landsbyggefonden på den ansøgte renoveringsstøttesag.

Afdeling 8 - Brøndby Strand:

Nedrivningen af de to højhuse er godkendt af ministeriet og højhusene er tømt. Nedrivningen er opstartet og kommer snart til PABs to højhuse. Man kan følge med i sagen her <https://www.brondbystrand.dk/hp4/>

Afdeling 9 - Televang

Der er nedsat en styregruppe vedrørende projekt om fortætning og udskiftning af tage.

NybyggeriAfdeling 24 - Aksehuset, Københavns Kommune:

Der har været indkaldt til første afdelingsmøde som var velbesøgt. Dette gjorde, at der blev valgt en afdelingsbestyrelse. Afdelingsmødet måtte afholdes på et hotel grundet Corona restriktionerne, men var alligevel ganske velbesøgt. De fremmødte udtrykte stor glæde over boligerne og der var en positiv dialog mellem dem, som var mødt frem.

Afdeling 26 - Pladehallen, Københavns Kommune:

Der har været indflytning og alle boliger er udlejet. Der har været indkaldt til første afdelingsmøde, som desværre ikke var særlig velbesøgt. Dette kan skyldes, at første afdelingsmøde måtte afholdes på et hotel grundet Corona restriktionerne. De fremmødte udtrykte dog stor glæde over boligerne og der var en positiv dialog mellem dem, som var mødt frem.

Afdeling 27 - De Grønne Porte, Egedal Kommune:

Skema B er godkendt, og byggeriet er godt i gang. Udlejningen er begyndt opnotering af boligerne og der vil blive udarbejdet digitalt fremvisningsmateriale, som skal sikre bedre overskuelighed og mulighed for at se boligerne. Boligerne står færdig ultimo 2021.

Afdeling 30 - Anneberg Bakke

Afdelingen er under opførelse og kommer til at indeholde et bofællesskab med 20 boliger beliggende i Nykøbing Sjælland. Boligerne er klar til indflytning primo 2022.

Afdeling 31 - Lerholm

Afdelingen er under opførelse og kommer til at indeholde 27 familieboliger beliggende i Vig. Boligerne er klar til indflytning primo 2022.

Afdeling 32 - Æblehaven

Afdelingen er under opførelse og kommer til at indeholde 31 familieboliger beliggende i Ringsted. Boligerne er klar til indflytning primo 2022.

Afdeling 33 - Kornerup Kollegiet

Afdelingen er under opførelse og kommer til at indeholde 50 ungdomsboliger beliggende i Gentofte. Boligerne er klar til indflytning primo 2022.

Afdeling 35 - Tømmerup Parken

PAB har i samarbejde med NREP og CASA udviklet et projekt i Tårnby, hvor der bliver opført 103 almene familieboliger. De første boliger er færdige medio 2022 og de sidste bliver afleveret primo 2023.

PABs udviklingsselskab:

Der opføres to Andelsboligafdelinger i henholdsvis Vig og Nykøbing Sjælland. Afdelingerne er knyttet sammen med de to almene boligafdelinger Lerholm og Anneberg Bakke. Derudover forsøger udviklingsselskabet til stadighed at opsnuse nye muligheder og er i løbende dialog med flere kommuner herom.

Næste års repræsentantskabsmøde

Afholdes den 19. maj 2022.

FA09 - Forretningsførelsen

Ifølge PABs administrationsaftale med FA09 er den administrative opgavevaretagelse samt den daglige ledelse og drift i boligafdelingerne uddelegeret til FA09. Det betyder i praksis, at store dele af forretningsførelsen i 2020 blev varetaget af FA09 i samarbejde med både organisations- og afdelingsbestyrelserne.

FA09 har i 2020 styrket sine kompetencer inden for byggeri og udvikling samt kommunikation. Der er nu ansat fem medarbejdere i byggeri- og udvikling der alle har en uddannelsesmæssig baggrund inden for de tekniske fag samt en kommunikationsmedarbejder der primært skal hjælpe med kommunikation på byggesager. Derudover har vi tilføjet kommunikationskompetencer i ledelses- og udviklingssekretariatet, der bl.a. har lavet en del pressemeddelelser og historier til medierne for PAB. Kommunikationsmedarbejderen skal både styrke den interne og eksterne kommunikation.

Strategi og ledelsesinformation

De overordnede rammer for FA09 fastsættes i strategiske handleplaner, der årligt godkendes af FA09's bestyrelse.

I 2020 er der i FA09 arbejdet videre med de strategiske handleplaner i strategi 2020. I de godkendte handleplaner indgår initiativer, der både skal udvikle og un-

derstøtte administrationens og boligorganisationernes overordnede formål og målsætninger. I december 2020 godkendte FA09's bestyrelse administrationens ledelsesrapport og de mål der var opnået.

Resultaterne af årets arbejde med handleplaner 2020:

- Handleplan for nyt koncept for forretningsgange med en optimering og digitalisering af arbejdsgange: udarbejdelse og digitalisering af forretningsgange og arbejdsgange og instrukser. Denne er blevet opfyldt og det skal sikres, at der sker løbende opdatering ud fra den angivne ansvarsstruktur.
- Handleplan med øget fokus på samarbejdsrelationerne i FA09. Igangsættelse af ny MTU (medarbejdertilfredshedsundersøgelse) i slut november 2020, både i administrationen og på ejendomskontorerne.
- Handleplan for kompetenceudvikling af ejendomsmestrene med kompetenceafklaring samt uddannelsesforløb for ejendomsmestre: Denne handleplan blev grundet Corona situationen sat i bero. Allerede i starten af året betød COVID-19, at kursustilbud eller kompetenceløft ikke var muligt i det omfang, det var ønsket. Denne handleplan ønskes derfor som handleplan for år 2021.
- Handleplan for kommunikation med en styrkelse af både intern og ekstern kommunikation. Den interne kommunikation er blevet styrket ved hjælp af bl.a. nyhedsbreve og informationsmateriale – både i administrationen og på ejendomskontorerne. Der arbejdes på at styrke FA09 og boligorganisationernes digitale tilstedeværelse, bl.a. på LinkedIn, så dette medie i højere grad benyttes til at styrke fortællingen om både FA09 og medlemsorganisationerne til omverdenen. Der udarbejdes en selvstændig kommunikationsstrategi til Strategi 2025.
- Handleplan med øget videndeling til boligorganisationerne: Denne bliver en del af næste års arbejde med kommunikationsstrategien.
- Handleplan for uddannelse af afdelingsbestyrelsesmedlemmer med rådgivning om serviceniveau/serviceaftaler i afdelingerne i 2020. Alle indgåede serviceaftaler bruges aktivt i arbejdet med samdriftsmodeller. Serviceaftalerne giver et øjebliksbillede af, hvor der kan effektiviseres yderligere og er et vigtigt arbejdsredskab i hverdagen. Det gælder, at 78 % godkendte serviceaftaler er i

hus. Der er pt. 22% serviceaftaler ude til behandling i de respektive afdelingsbestyrelser, som forventer at få godkendt i løbet af november/december. Der forventes opnået tæt på 100 % målopfyldelse ved udgangen 2020.

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

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

Årsregnskaber 2020

Boligorganisationens regnskab 2020

Regnskabet udviser et overskud på kr. 828.689. Overskuddet skyldes i al væsentlighed at:

- 512 Afregning administrationshonorar – Tilbagebetaling af overskud fra FA09.
- 611 Korrektion tidligere år – Tidligere afholdte udgifter til juridisk assistance overført til byggesager i afd. 124 og 126.

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr. 47.872.883.

Boligafdelingernes regnskaber 2020

Afdeling 1 - Postparken

Regnskabet udviser et underskud på kr. 10.287, svarende til -0,02 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed flere udgifter til almindelig vedligeholdelse, dette opvejes dog af, at afdelingerne ikke skal bidrage til organisationens dispositionsfond, og afdelingen har fået 1% i rente af mellemregningen. Der er dog flere poster der afviger i forhold til budgettet pga. af helhedsplanen.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 2 - Brunevang

Regnskabet udviser et overskud på kr. 2.149.487, svarende til 5,96 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at restlån først er hjemtaget i midten af 2020. Derfor har der kun været ydelser i halvdelen af 2020. Samtidig har der været færre udgifter vedrørende advokathonorar. Derudover kan det nævnes, at afdelingen er gået i samdrift med Kagshusene, hvilket har betydet en lavere lønudgift. Til sidst skal det nævnes, at afdelingen har fået en renteindtægt på 1 % af indestående på mellemregningen.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 4 - Kagshusene

Regnskabet udviser et overskud på kr. 601.759, svarende til 1,66 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har fået renteindtægter, hvilket der ikke var budgetteret med. Derudover har det alligevel ikke været nødvendigt at henlægge til dispositionsfonden, da henlæggelserne har nået maksimumbeløb.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 5 - Hvidovrevej

Regnskabet udviser et overskud på kr. 21.580, svarende til 0,38 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed at afdelingen ikke bidrager til organisationens dispositionsfond, da denne er over minimum. Derudover har afdelingen fået 1% i rente af mellemregningen, dette opvejes dog af, at der har været flere udgifter til rengøring og almindelig vedligeholdelse.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 6 - Vinkelhuse

Regnskabet udviser et overskud på kr. 876.036, svarende til 3,58 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har fået 1 % i renteindtægter af deres indestående på mellemregningen. Derudover er der ikke indbetalt til dispositionsfonden, da denne har nået sit maksimum. Endvidere kan nævnes færre udgifter til beboerarrangementer, drift af fællesvaskeri og renholdelse.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 7 - Voldgården

Regnskabet udviser et overskud på kr. 523.917, svarende til 4,24 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at der har været færre udgifter til ydelser vedrørende lån til forbedringsarbejder, dispositionsfonden samt beboeraktiviteter. Derudover har afdelingen fået 1% i renteindtægt af mellemregningen med PAB.

Overskuddet er brugt til afskrivning af Skimmelsag, 2. etape.

Afdeling 8 - Brøndby Strand

Regnskabet udviser et overskud på kr. 2.023.006, svarende til 4,14 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed besparelse på dispositionsfondsbidrag, renholdelse samt diverse udgifter.

Kr. 193.071 er brugt til afskrivning af Rest afskrivning på HP4 og Mågebo. Kr. 1.829.936 er overført til resultatkontoen.

Afdeling 9 - Televænget

Regnskabet udviser et overskud på kr. 855.147, svarende til 4,89 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at der er indregnet låneydelse til forbedringsarbejdet vedrørende udskiftning af stigestrange. Lånet er dog først blevet hjemtaget ultimo 2020.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 10 - Middelgrundsvej

Regnskabet udviser et overskud på kr. 79.212, svarende til 1,20 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at forbruget af vand er faldet, samtidig med at prisen ikke er steget som forventet. Derudover skal der ikke bidrages til dispositionsfonden, da denne er over minimum, og afdelingen har fået 1% i rente af mellemregningen.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 13 - Møllen

Regnskabet udviser et overskud på kr. 55.120, svarende til 2,87 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at der har været færre udgifter til el og varme på fællesarealer, samt almindelig vedligeholdelse. Derudover har afdelingen haft en renteindtægt fra mellemregningen med boligorganisationen. Modsat har afdelingen dog haft en stigning i udgifterne til ejendomsskatter, da der har været bortfald af fradrag for forbedringer, hvilket har medført en ændring i beregningen af afdelingens grundskatteloft.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 14 - Holdkærparken

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.214.924, svarende til 5,04 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at hjemtagelse af lån til vinduer først er hjemtaget i 4. kv. men fuldt indregnet i budgettet. Derudover har afdelingen fået 1%

i renteindtægt på mellemregningen og der har været besparelser på driften. Afdelingerne bidrager ikke til organisationens dispositionsfond, da denne er over minimum. Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 17 - Højager

Regnskabet udviser et overskud på kr. 113.723, svarende til 6,94 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til almindelig vedligeholdelse og renovation.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 18 - Hornemanns Vænge

Regnskabet udviser et overskud på kr. 727.566, svarende til 3,04 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har fået dækket medfinansieringen vedrørende det boligsociale projekt SURF for 2017 til 2020. Derudover har afdelingen fået en renteindtægt på 1 % af deres indestående på mellemregningen. Til sidst kan det nævnes, at der har været færre udgifter til vaskeri og almindelige vedligeholdelse, samtidig med at der ikke er indbetalt til dispositionsfonden.

Kr. 162.500 er brugt til afskrivning af badeværelsesprojekt forprojekt. Kr. 565.066 er overført til resultatkontoen.

Afdeling 19 - Springbo

Regnskabet udviser et overskud på kr. 108.159, svarende til 5,32 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at der har været færre udgifter til almindelig vedligeholdelse. Derudover har der ikke skulle indbetales til dispositionsfonden i PAB.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 20 - Carl Jacobsens vej

Regnskabet udviser et underskud på kr. 100.996, svarende til -1,46 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, at grundejerforeningskontingentet er steget i 2020, da der laves et større vedligeholdelsesarbejde.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 22 - Musvitten

Regnskabet udviser et overskud på kr. 25.436, svarende til 1,75 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at udgifter til oprindelige lån ikke er steget så meget som forventet. Derudover er organisationens dispositionsfond over maksimum, så der skal ikke længere bidrages hertil.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 24 - Aksehuset

Regnskabet balancerer uden over- eller underskud.

Afdeling 26 - Pladehallen

Regnskabet balancerer uden over- eller underskud.

Afdeling 28 - Børnehave

Regnskabet udviser et overskud på kr. 37.173, svarende til 5,56 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til almindelig vedligeholdelse samt lavere vandudgifter, da forbruget har været lavere end forventet.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 29 - Hermann Koch Gården

Regnskabet udviser et overskud på kr. 304.770, svarende til 6,70 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed færre udgifter til lønninger, uforudsete arbejder samt at afdelingen har fået en renteindtægt på 1 % af indestående på mellemregningen. Derudover har det ikke været nødvendigt at henlægge til dispositionsfonden.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Overordnet konklusion

I den beskrevne forretningsgang for budget og regnskab er der fastsat et mål om, at afdelingernes regnskaber højst afviger med 3% i forhold til det budgetterede, givet der ikke er nogle ekstraordinære forhold, som spiller ind.

En del af afdelingerne overholder målet eller er meget tæt på at overholde målet. For afdelingerne gælder at de har fået en positiv forrentning af deres mellemregning med organisationen, hvilket ikke var budgetsat. Ligeledes var der afsat til dispositionsfond i budgettet, men det viste sig ikke at være nødvendigt at opkræve dette.

Disse to forhold er hovedårsagen til, at 6 afdelinger kommer ud med et overskud som er større end 3%.

Fremadrettet og fra budget 2022 søges ovenstående 2 forhold imødekommet ved at beregne en mindre positiv rente for afdelinger og ved at ændre metoden for budgettering af dispositionsfonden.

Så er der 4 afdelinger hvor det realiserede almindelige vedligehold var væsentligt under det budgetterede, hvilket sammen med de 2 ovenstående forhold, medførte at afdelingerne fik et overskud som var større end 3%.

Når man korrigerer for de to forhold vedr. renteindtægter og betaling til dispositionsfonden, så ligger disse afdelingers resultat indenfor eller ganske tæt på målet.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør per 31. december 2020 kr. 47.872.883, hvoraf der er en disponibel del på kr. 35.077.428. Den bundne del udgør kr. 12.795.455.

Dispositionsfond prognose

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 31. december 2020 kr. 38.342.901.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til tab ved fraflytning på i alt kr. 465.988 og der er givet tilskud på tab ved lejeledighed på i alt kr. 5.441.

Der er givet tilskud i afdeling 1 – Postparken vedrørende fritagelse af udarmortiserede ydelser vedrørende 2012-2019 på i alt kr. 1.434.550, afdeling 4 – Kagshusene på i alt kr. 5.279.302 vedr. PAB's andel af driftsstøtten, et årligt tilskud til Mågebo på kr. 60.000, medfinansiering af bolig socialt projekt vedrørende 2017-2020 i afdeling 8 – Brøndby Strand på kr. 399.000, medfinansiering af bolig socialt projekt vedrørende 2017-2020 i afdeling 118 – Hornemanns Vænge på kr. 400.000 og et tilskud i afdeling 18 – Hornemanns Vænge på kr. 468.396 til hjemfald samt kr. 862.750 vedrørende udgifter til Kløverprisvej.

Der har været en tilgang til dispositionsfonden i 2020, som følge af opskrivning af tidligere administrationsejendom på Siestavej, der er opskrevet til forventet provenu.

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

Trækningsret prognose

Trækningsretten udgør per 31. december 2020 kr. 41.421.420.

Organisationsbestyrelsen modtager som led i god økonomistyring en årlig prognose for trækningsrettens disponible beløb 5 år frem.

Økonomistyring

Som en del af egenkontrollen, men som en særlig forpligtelse, skal boligorganisationen etablere god økonomistyring. Økonomistyringen skal sikre et passende overblik over nedenstående områder.

Ledelsesinformation

Administrationen leverer løbende ledelsesinformation med nøgletal og risikovurdering inden for de væsentligste forretningsområder til organisations- og afdelingsbestyrelserne. Forretningsområderne dækker Udlejning, Økonomi, Ejendomsdrift, Byggeri og renovering samt Administration (ledelse og udvikling).

Organisationsbestyrelsen får tilsendt alle referater fra bestyrelsesmøder i FA09 og bliver løbende orienteret om alle væsentlige nyheder fra administrationen og beslutninger, der er truffet af FA09s bestyrelse.

Finansiell styring

Forrentning af investerede midler 2020

PAB har indgået kapitalforvaltningsaftaler med følgende kapitalforvaltere:

- Danske Bank – opnået afkast på 2,2%
- Nykredit – opnået afkast på 0,85%
- PP Capital – opnået afkast på 0,89%
- Nordea – opnået afkast på 0,68%

De opnåede afkast spænder fra fornuftige afkast til Danske Banks meget pæne afkast, set i forhold til de muligheder der er for investeringer som almen boligorganisation og i det nuværende marked.

Det er ikke muligt direkte at sammenligne kapitalforvalternes afkast, da de har forskellige varigheder, og heraf risikoprofiler. Produkterne for Danske Bank og Nykredit er mest sammenlignelige, dernæst kommer Nordea som i løbet af 2020 har skiftet strategi og nu har produkter til den almene sektor som minder om Danske Banks og Nykredits. PP Capital er den eneste af kapitalforvalterne som ikke har et investeringsforeningsprodukt til den almene sektor, og det skyldes at de er en mindre kapitalforvalter, som ikke har den volumen som skal til, set i forhold til de andre kapitalforvaltere.

Ved at sammenligne på overordnet niveau, så tegner der sig et billede af en fornuftig forretning af de investerede midler, med en lidt blandet varighed og hvor nogle kapitalforvaltere er lidt mere forsigtige end andre. PP Capital er i den meget forsigtige ende, men også hurtige til at reagere når der sker noget på markederne, hvorimod de øvrige er lidt mere fastlåste, og derfor reagerer noget langsommere – alt efter hvilken vej markedet går, så giver de forskellige strategier forskellige afkast.

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

Kursen på en obligation bestemmes af udbud og efterspørgsel, som påvirkes af de økonomiske indikatorer, psykologi mm. Reelt tjener man først på en kursstigning, når man sælger obligationer (realiseret kursgevinst) men i afkastet beregner man også kursstigninger på obligationer man ikke har solgt (urealiseret kursgevinst). Den samme historie gælder ved kursfald (realiseret og urealiseret kurstab).

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

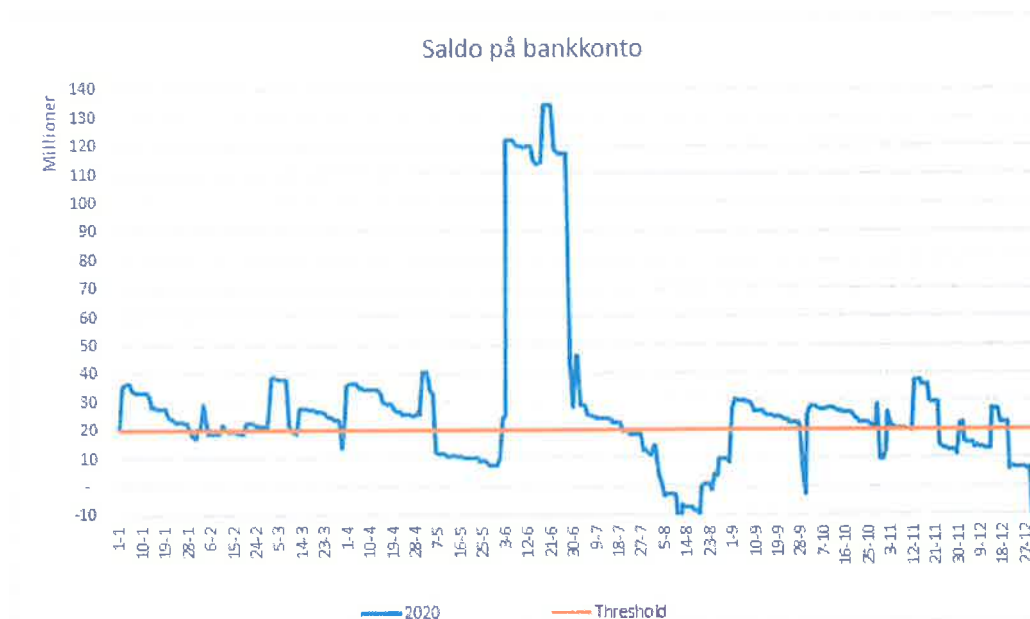
I vores kapitalforvaltning stræber vi efter at opnå en mindre positiv forrentning eller at holde nullet i forrentning grundet det nuværende marked. Da den kortsigtede rente er negativ, så skal vi længere ud på tidshorizonten for at finde et positivt afkast, og det er det vi har gjort. Jo længere man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

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

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

Likviditetsstyring

Nedenstående er en graf over likviditeten i regnskabsåret 2020. PABs threshold (grænseværdi) er på 20 mio. kr.



Som det kan ses, har det være et stort udsving i midten af året, og det er der hvor PAB lavede sin REPO-forretning med Nordea. Over året har der været en periode hvor der var trukket på kassekredit, idet byggesager blev finansieret over driftskontoen. Denne samme historie gentog sig over årsskiftet.

PAB har nu været i gang med at samle sig erfaringer med REPO-forretningen, og det er ikke helt let at få det til at hænge sammen med likviditetsbehovet fra byggesager, og det vil vi i det kommende år se nærmere på.

Resultatet af REPO-forretningen i det ca. halve år som REPO-forretningen har været i gang er et afkast på ca. 0,68% som skal se i forhold til en negativ forrentning på 0,3% under threshold og 0,6% over threshold.

Kapacitetsstyring

Der er udfærdiget et servicekoncept, der definerer de vedligeholdelsesopgaver der skal udføres i afdelingen af ejendomspersonalet. Der er udarbejdet en fordelingsnøgle mellem afdelingerne, der beskriver hvor mange ressourcer der er til rådighed i

den enkelte afdeling. På de årlige markvandring analyseres behovet for ressourcer med henblik på at effektivisere driften.

Organisationsbestyrelsen har derudover besluttet, at administrationen skal se på samdriftsmuligheder på tværs af afdelingerne.

Aktivitetsstyring

Den løbende driftsaktivitet er beskrevet i de godkendte serviceaftaler. De administrative driftsopgaver er beskrevet i FA09s ydelseskatalog, der godkendes årligt sammen med FA09s budget. I ydelseskataloget er alle ydelser i de fem forretningsområder (Udlejning, Økonomi, Ejendomsdrift, Byggeri og Ledelse & Udvikling) beskrevet. Til hvert forretningsområde er der udarbejdet forretnings- og arbejdsgange samt instrukser.

Egenkontrol

Nedenstående proces for arbejdet med egenkontrol bliver både brugt i administrationen og boligorganisationen. Administrationens arbejde med egenkontrol fremgår af FA09s ledelsesrapport samt årsberetning, der begge er tilgængelige for PABs revisor.

Ledelsesforankring

Det er organisationsbestyrelsens ansvar, at driften organiseres og tilrettelægges effektivt. Det er organisationsbestyrelsens opgave at gennemføre egenkontrol og derved løbende fremme kvalitet og effektivitet. Egenkontrollen foregår således med mandat og forankring i organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen har i samarbejde med administrationen fastlagt en årlig plan for egenkontrollen.

Analyse og effektiviseringstiltag

Effektiviseringsmål for afdelinger

I nedenstående er mål for udviklingen i afdelingernes samlede afgrænsede driftsudgifter (konto 139) for den kommende 4-års periode beskrevet. Derudover redegøres der for hvilke effektiviseringstiltag der kan eller er iværksat.

Samlet set er det fastsatte økonomiske mål, at afdelingernes samlede afgrænsede driftsudgifter bliver mellem 2% og 6% mindre frem mod regnskab 2024 i forhold til regnskab 2020.

Nedenstående er angivet de konti, hvor afdelingerne har størst effektiviseringspotentiale: Energiforbrug (konto 111), almindelig vedligeholdelse (konto 115 og udgifterne til istandsættelse ved fra flytning (konto 121/122 (117))), hertil bør det drøftes og vurderes for hver enkelt afdeling hvorvidt indbetaling til vedligeholdelseskonto skal sænkes, da de ligger væsentligt over benchmark for området.

Effektiviseringsmål for boligorganisation

I 2016 blev der indgået en aftale mellem regeringen, BL og KL om, at driften af den almene boligsektor frem mod 2020 skal effektiviseres med 1,5 mia. kr. svarende til ca. **8,2%**.

Organisationsbestyrelsen følger løbende udviklingen og har sat et foreløbigt mål om, som minimum at opnå en effektivisering på de 8,2% senest i 2020. Dette svarer til et effektiviseringsmål på kr. 10.976.382.

Administrationen leverer sammen med sammen med årsregnskaberne dokumentation for afdelingernes samlede målopfyldelse for effektivisering.

Dokumentation

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2020, er den samlede status for effektivisering i PAB's afdelinger, at der er opnået målfrielse på 1,3% svarende til kr. 1.763.425.

Målfrielsen i 2019 var på 12,9% svarende til kr. 17.322.925. Grunden til at dette resultat er markant ændret i 2020 skyldes beregningsmetoden, hvor konto 132 (Driftsstøtte) tæller med. Ydermere ser det helt skævt ud i 2020, hvor driftsstøtten fra 2018, 2019 og 2020 er samlet på konto 132. I 2020 er konto 132 ca. kr. 16 mio. større end i 2019.

Hvis konto 132 fra primært Postparken, subsidiært Brøndby Strand havde været på 2019-niveau, så ville man have været på en tilsvarende effektivisering som i 2019.

Med baggrund i de analyser der er lavet i forbindelse med gennemgang af afdelingernes effektiviseringspotentiale, har organisationsbestyrelsen sammen med de lokale afdelingsbestyrelser besluttet, at samdrift mellem afdelinger der hvor det er relevant (fx geografisk tæt placerede afdelinger.), for her at styrke tværfagligheden, minimere driftsforstyrrelser hos den enkelte beboer, samt undgå brug af eksterne leverandører, der er en omkostningstung post i afdelingerne regnskaber.

Væsentlige konklusioner

Det er organisationsbestyrelsens overordnede konklusion, at boligorganisationen har en fornuftig udvikling og at der ikke er væsentlige risici.

PAB er selv kommet langt i denne effektiviseringsproces, og har stort fokus på yderligere organisatoriske tiltag i den lokale drift, der kan forbedre arbejdsmiljøet for den enkelte, via uddannelse, kompetenceløft og andre forhold der kan fastholde og udvikle personalet.

Da man i 2014 startede med at "måle" hvor effektive de enkelte boligorganisationer var, vurderede Landbyggefonden at der samlet set kunne hentes en besparelse på 34 mio. kr. for alle afdelinger i PAB frem mod 2020.

Efter at driften har strammet op i samspil med beboerdemokratiet, har man pr. 2019 (når der måles i forhold til 2014) fået effektiviseret driften med 30 mio. kr. Der mangler derfor stadig 4 mio. kr. for at komme helt i mål.

Der foregår løbende analyser og kvalitetskontrol af samtlige driftsområder fx VVS, generel fokus på forbrug (bruger adfærd), indbetalingerne til den indvendige vedligeholdelseskonto (b-ordning) og istandsættelse ved fraflytning (maling og gulvbehandling), samt mulighed for samdriftsløsninger hvor det geografisk giver god mening for den daglige driftshåndtering, herunder servicering af beboerne. Ligeledes arbejdes der på at udbyde rengøring af trapper, vaskerier og andre fællesarealer på tværs af alle afdelinger.

Organisationsbestyrelsen godkendte på deres møde den 28. september 2020 afdelingernes budgetter for 2021 og kunne konstatere, at de gennemførte effektiviseringstiltag kunne aflæses i afdelingernes budget.

Budgetterne i afdeling 13 og 20 blev ikke godkendt på afdelingsmøderne og er sendt til administrativ behandling i de respektive kommuner.

Huslejekforhøjelserne 2021

Afdeling		Afgiftsforhøjelse i %	Leje pr. m ²
PAB afd. 1	Familieboliger	1,99 %	850 kr.
	Familieboliger m/elevator	1,99 %	894 kr.
PAB afd. 2	Ombyg	0,00 %	914 kr.
	Nybyg	0,00 %	1.025 kr.
PAB afd. 4	Gl. afd. 4	-0,59 %	995 kr.
	Nybyggeri (tagboliger)	1,34 %	1.037 kr.
	Voldfløjen 11-21	1,34 %	986 kr.
PAB afd. 5		1,94 %	888 kr.
PAB afd. 6		0,54 %	810 kr.
PAB afd. 7		1,95 %	856 kr.
PAB afd. 8	Familie/ungdomsboliger	0,00 %	911 kr.
	TP 56, tidl. Mågebo	0,00 %	1.127 kr.
	Ældreboliger	0,00 %	1.227 kr.
PAB afd. 9	Familieboliger	0,25 %	869 kr.
	Ældreboliger	0,45 %	1.210 kr.
PAB afd. 10	"Gamle" boliger	1,21 %	940 kr.
	Tagboliger	1,99 %	1.120 kr.
PAB afd. 13	Familieboliger	3,53 %	1.028 kr.
	Ungdomsboliger	3,53 %	844 kr.
PAB afd. 14	Familieboliger	0,59 %	1.035 kr.
	Ungdomsboliger	0,59 %	869 kr.
PAB afd. 17		1,52 %	995 kr.
PAB afd. 18		1,74 %	900 kr.
PAB afd. 19		0,00 %	1.109 kr.
PAB afd. 20		6,32 %	1.174 kr.
PAB afd. 22		-2,00 %	1.114 kr.
PAB afd. 24	Familieboliger	2,26 %	1.354 kr.
	Ungdomsboliger	2,49 %	1.254 kr.
PAB afd. 26		0,00 %	1.322 kr.
PAB afd. 28		-1,15 %	1.009 kr.
PAB afd. 29		-0,50 %	862 kr.

Revisionen har, ved udførelse af sin forvaltningsrevision og gennemgang af boligorganisationens regnskaber og rapportering om den udøvede egenkontrol, ikke haft anledning til væsentlige bemærkninger.

Organisationsbestyrelsen

Glostrup, den 22. april 2021



Nikolaj Jørgensen
formand



Kai Dinesen
næstformand



Tor Darre

Børge Stendersø



Jens Gregersen



Dorthe Lodberg



Jan Brock-Jørgensen