



BERETNING

2022

Postfunktionærernes Andels-Boligforening

Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2022 _____	2
Indledning _____	2
Året der er gået _____	2
Organisationsbestyrelsen _____	2
FA09 - Forretningsførelsen _____	13
Årsregnskaber 2022 _____	14
Boligorganisationens regnskab 2022 _____	14
Boligafdelingernes regnskaber 2022 _____	14
Arbejdskapital _____	20
Dispositionsfond prognose _____	20
Trækningsret prognose _____	20
PABs Udviklingselskab ApS _____	21
Økonomistyring _____	22
Ledelsesinformation _____	22
Finansiell styring _____	22
Forrentning af investerede midler 2022 _____	22
Likviditetsstyring _____	23
Kapacitetsstyring _____	24
Aktivitetsstyring _____	24
Egenkontrol _____	25
Ledelsesforankring _____	25
Analyse og effektiviseringstiltag _____	25
Effektiviseringsmål for afdelinger _____	25
Effektiviseringsmål for boligorganisation _____	25
Dokumentation _____	27
Væsentlige konklusioner _____	27
Organisationsbestyrelsen _____	29

Bestyrelsens beretning 2022

Indledning

Bestyrelsens årsberetning omhandler de væsentligste forhold og beslutninger for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022 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. Det har været et travlt år, hvor der har været afholdt 12 bestyrelsesmøder.

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.

Året 2022 er et år, hvor alle i organisationsbestyrelsen sammen med administrationen tog stort ansvar. Det var året hvor bestyrelsen, administrationen og beboere i flere afdelinger måtte igennem de sidste efterveer af Corona. Det har for mange enkeltpersoner været en udfordring, og i mange tilfælde er afdelingsbestyrelserne dem, som har mødt problemerne på nært hold og har meldt tilbage til FA09 og organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen har derfor også måttet tilpasse sig den virkelighed som har hersket. De udfordringer som vi har været mødt af de sidste par år under Coronatiden har været anderledes, men vi føler, at vi kom ud af året med et godt resultat.

Desværre resulterede udfordringer og dårlig kommunikation også i massiv kritik på sidste års repræsentantskabsmøde, hvor organisationsbestyrelsen på nogle områder ikke var nået ud til beboerne, men hvor vi også må se i øjnene, at kritik ikke altid er berettiget. Det, som er frustrerende, er når kritik er udtalt, uanset om den er berettiget eller ej, så kan den komme til at stå til troende.

Som vi lovede sidste år blev der indkaldt til strategiseminar. Dette havde jo været varslet af flere gange, men måtte udskydes grundet Corona. Ultimo oktober mødtes

dog de som havde tilmeldt sig på Scandic Hotel i København. Her blev der diskuteret og arbejdet gennem en hel lørdag med god hjælp fra en ekstern facilitator, som sikrede, at vi kom igennem de punkter som betød noget for de delegerede. Dagen blev afsluttet med middag og socialt samvær hvor de fremmødte kunne hygge og tale om andre ting end strategi og fremtidsvisioner. De forskellige belyste emner er siden blevet gennemarbejdet på 4 strategimøder og er nu klar til at bære PAB ind i fremtiden.

Forretningsudvalget og organisationsbestyrelsen i PAB vil gerne takke alle medarbejdere i FA09 for det store arbejde som i dagligdagen udføres og specielt gennem 2022, hvor tingene stadig ikke har været normaliseret.

Flot pris til Øresundskollegiet

Øresundskollegiet vandt den fornemme pris Scandinavian Green Roof Award 2022.

Kåringen af tagterrassen skete 14. marts på Scandinavian Green Roof Institutes konference Digital Blue Green Event under navnet The Social Spine. Renoveringen blev mulig takket være en bevilling på 2,8 mio. kr. fra VILLUM FONDEN som projektet 'Grøbund for nye fællesskaber'.

Scandinavian Green Roof Award er Nordens vigtigste pris for grønne tage. Prisen gives til det bedste og mest innovative grønne tag i Skandinavien. Prisen gives normalt til nye, store prestigøse projekter som f.eks. Amager Bakke, så det er en kæmpe anerkendelse, at transformationen af Øresundskollegiets tagterrasse i år vinder prisen med et meget beskedent budget.

Projektet har styrket fællesskabet på Øresundskollegiet og samtidig opfyldt beboernes ønsker om forgrønning og bæredygtige materialer.



Foto: SLA

Udlejning

Opfølgning på rykkere og lejerestancer

Med baggrund i den stigende inflation og store prisstigninger på varme og el, har organisationsbestyrelsen ønsket løbende at følge udviklingen i antal rykkere, lejerestancer og udsættelser. Der har i 2022 ikke været en nævneværdig forskel fra tidligere år, men udviklingen følges tæt, så der kan sættes ind, hvis det viser sig at blive en udfordring.

Derudover kan det oplyses, at vi har haft ganske få udsættelser de sidste år. Der har været henholdsvis 6, 7 og 8 udsættelser i årene 2020-2022.

Karenstid på bytte af bolig

Organisationsbestyrelsen har med baggrund i den stigende inflation og stigende energipriser ønsket, at beboere, der vil have svært ved at betale deres husleje, skal have mulighed for at finde en bolig, der passer bedre til deres økonomi. Det kan være at bytte sig til en billigere bolig, enten i egen afdeling, andre afdelinger i PAB eller med en fra en anden boligorganisation eller privat udlejning. Organisationsbestyrelsen har derfor besluttet, at karenstiden på bytte af bolig fjernes helt i 18 måneder fra den 1. december 2022. Ordningen evalueres efter de 18 måneder.

Ny forsikringsmægler og EU-Udbud af forsikringer

Administrationen udbød i 2022 forsikringsmæglerydelsen. Vinderen af udbuddet blev WTW. Udbuddet medførte en årlig besparelse på kr. 223.440.

Administrationen har efterfølgende sammen med PABs forsikringsmægler WTW gennemført EU-udbud af alle afdelingernes forsikringer. Udbuddet har medført en årlig besparelse på i alt kr. 289.826. Noget af besparelsen er brugt på at tegne en tillægsforsikring på udvidet vandskade og Grøn forsikring, som det er anbefalet af mægleren.

Tilsyn i kommuner

Styringsdialog møder 2022

Der har i 2022 været afholdt styringsdialogmøder med Rødovre, Ishøj, Brøndby, Odsherred og Københavns Kommune. Møderne har været gode og der har været en positiv tilbagemelding på de indberettede dokumentationspakker.

Tilsynssag

Organisationsbestyrelsen fik medhold i, at der ikke var hjemmel i almenloven til det af afdelingsbestyrelsen i afdeling 2 - Brunevang stillede forslag til repræsentantskabsmødet i 2022.

Strategidag for PAB

Lørdag den 29. oktober 2022 blev der afholdt strategiseminar i PAB for alle de afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der havde lyst til at deltage sammen med organisationsbestyrelsen. Der var et stort engagement for den fælles opgave med den fælles fremtid i boligafdelingerne. Det lykkedes på dagen at få udarbejdet udkast til en vision, mission og strategiske indsatsområder.

Efterfølgende blev der nedsat to grupper, der skulle arbejde videre med "Effektiv drift & administration og renovering & nybyggeri" og "Socialt ansvar & fællesskab, beboerdemokrati og samarbejde med omverdenen"

Udvalg nedsat af organisationsbestyrelsen

Strategiudvalg

Der blev afholdt strategidag den 29. oktober 2022, hvor alle afdelingsbestyrelser var inviteret. Organisationsbestyrelsen arbejdede efterfølgende med alle de input der var fra dagen, som udmøntede sig i et foreløbigt "Strategihus og implementeringsplan". Organisationsbestyrelsen besluttede at nedsætte et strategiudvalg med repræsentanter fra organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne.

Fra organisationsbestyrelsen blev Kent Just Christensen og Børge Stendersø valgt til udvalgsarbejdet og på det første af i alt fire møder blev udvalget udvidet med Niels Kristian Bjerg (1), Dan Schneider (1), Torben Craner (2), Thomas Poulsen (4), Ayoe Christensen (9), Birthe W Lundgren (9), Ulla Lihn (18) og Jonna Evers (19).

Organisationsbestyrelsen er meget taknemlig for det store bidrag udvalget har leveret. Strategiarbejdet vil blive præsenteret på det ordinære repræsentantskabsmøde 2023.

Honorarudvalg

På organisationsbestyrelsesmødet den 29. august 2022 besluttede organisationsbestyrelsen at nedsætte et udvalg, der skal udarbejde et oplæg på hvordan opgaver og honorar skal fordeles.

Udvalget består af: Kai Dinesen, Per Steinmeier og Dorthe Lodberg.

Honorarudvalget har lavet et udkast til en ny fordeling af bestyrelseshonoraret, herunder at der bliver afsat en pulje til nedsatte udvalg under organisationsbestyrelsen.

Med henvisning til strategidagen og ønsket om mere gennemsigtighed blev det besluttet, at den nye fordelingsnøgle skal fremgå af budget og regnskab som note til konto 501 – Bestyrelsesvederlag.

Det blev besluttet at ændre de vedtagne godtgørelser, så det er muligt at have både mobilt og fast internet.

Organisationsbestyrelsesmedlemmer der deltager i udvalgsmøder honoreres med samme honorar, pt. kr. 1.300, som der gives når et bestyrelsesmedlem varetager dirigenthvervet, skriver referat eller får byggesagshonorar i forbindelse med deltagelse i byggeudvalgsmøde.

Et udvalg kan maksimalt få honorar for 4 årlige møder. Der skal udarbejdes kommissorium for udvalgets arbejde, ligesom der skal laves referater fra udvalgsmøderne.

Sommerhusudvalget modtager et honorar a kr. 1.300 årligt pr. sommerhus for årlig besigtigelse. Der skal udfyldes skema for gennemgang og udførte opgaver efter hver besigtigelse før honorar kan udbetales.

Honorarudvalget holder et årligt møde hvor fordeling af honorar i det forløbne år og forslag til kommende års fordeling af honorar samt satser for godtgørelser og gave-regulativ gennemgås med henblik på endelig indstilling til PABs organisationsbestyrelsesmøde i januar måned.

Der er pt. nedsat:

- Forretningsudvalg, ikke honorargivende (Nikolaj, Kai og Kasper)
- Sommerhusudvalg (Børge og Jan)
- Strategiudvalg (Kent og Børge)
- Kommunikationsudvalg (Jens og Jan)
- Honorarudvalg (Dorthe, Per og Kai)

Der er pt. afsat kr. 42.918 til udvalgsarbejde af det samlede bestyrelseshonorar på i alt kr. 252.918. Hvis puljen ikke bruges op, fordeles det overskydende beløb jf. fordelingsnøglen til bestyrelsesmedlemmerne. Hvis der bliver brugt mere end den afsatte pulje vil bestyrelseshonoraret tilsvarende nedsættes.

Gaveregulativer

Honorarudvalget har også gennemgået PABs gaveregulativ for afdelingsbestyrelser og udarbejdet et tilsvarende for PABs organisationsbestyrelse, hvor også mulige godtgørelser er beskrevet. Gaveregulativet for afdelingsbestyrelser er udsendt til alle afdelingsbestyrelsesformænd og vil blive udsendt hvert år efter de ordinære afdelingsmøder.

Kommunikationsudvalg

På organisationsbestyrelsesmødet den 17. november 2022 besluttede organisationsbestyrelsen at nedsætte et udvalg, der skal arbejde med udgivelsen af et beboerblad i PAB. Det blev aftalt, at der afsættes kr. 500.000 fra arbejdskapitalen til første års udgivelser og at organisationsbestyrelsen skal evaluere værdien af beboerbladet ultimo 2023.

Udvalget består af: Jens Gregersen og Jan Brock Jørgensen.

Det første beboerblad er udgivet og er blevet omdelt i alle PABs afdelinger, undtagen ungdomsboligafdelingerne, hvor det er udgivet digitalt. Der er kommet mange positive tilbagemeldinger og stof til nye artikler.

Sommerhusudvalg

Organisationsbestyrelsen har nedsat et udvalg der bestående af Børge Stendersø og Jan Brock Jørgensen.

Udvalget har været på besigtigelse af alle sommerhusene og igen i år, en stor tak til Børge Stendersø og Jan Brock Jørgensen for den store hjælp med vedligeholdelsesopgaver i sommerhusene.

Beskatning og begrænsning af hvem der kan leje sommerhusene

Organisationsbestyrelsen har efter repræsentantskabsmødet i 2022 undersøgt de nærmere regler for udlejning af sommerhusene i PAB. Det har betydet, at det kun er beboere og medarbejdere ansat i PAB, der kan leje sommerhusene og at alle skal beskattes af dette. Reglerne fremgår af PABs hjemmeside.

Dette og øgede udgifter til bl.a. rengøring og større vedligeholdelsesopgaver, som ikke længere varetages af frivillige fra organisationsbestyrelsen, betyder at prisen for lån af sommerhuse forventes at blive sat væsentligt op og det vil løbende blive vurderet, om der fremadrettet er basis for at drive sommerhusene eller om de eventuelt skal sælges.

Beboer- og bestyrelsestilfredshedsanalyse 2022

I PAB var der en flot svarprocent på 33% i FA09's beboer- og bestyrelsestilfredshedsundersøgelse 2022.

FA09's tilfredshedsundersøgelse for PAB viser i 2022 en pæn vurdering af den overordnede opfattelse af FA09. Beboernes tilfredshed med FA09 ligger på indeks 72, hvilket analysefirmaet betegner som et godt resultat. Afdelingsbestyrelsernes vurdering af FA09 ligger på indeks 72, der ligeledes vurderes som et godt resultat. PABs organisationsbestyrelses vurdering af FA09 ligger på indeks 84, hvilket er meget flot resultat.

Beboernes tilfredshed med egen bolig, boligområde og service og drift

I PAB vurderes boligområdet samlet set på et middelmådigt niveau på indeks 68. Den overordnede tilfredshed med selve boligen og boligområdet ligger dog på et flot niveau (hhv. 73 og 74).

Den samlede score for boligområdet trækkes ned af resultatet for fællesskab, naboskab (indeks 62) og sociale aktiviteter og arrangementer (indeks 58).

I PAB vurderes Service & drift samlet set på et middelmådigt niveau på indeks 67. Beboerne vurderer, at ejendomsfunktionærerne i deres område har stor betydning for deres generelle oplevelse af tilfredshed med boligområdet. Tilfredsheden med den service, som beboerne oplever på ejendomskontoret, ligger på 69, hvilket ligger i den høje ende i den middelmådige kategori.

Kendskab til afdelingsbestyrelserne og ejendomsfunktionærer

Beboernes samlede vurdering af deres oplevelse med beboerdemokratiet endte på indeks 65, hvilket er et middelmådigt resultat. Det samlede resultat trækkes lidt ned af spørgsmålet til, hvorvidt beboerne oplever, at afdelingsbestyrelsen varetager deres interesser (indeks 62). Samlet set svarer 47% af beboerne, at de har kendskab til afdelingsbestyrelsen, mens 42% siger, at de ikke kender afdelingsbestyrelsen.

Andelen i hele PAB, som har et godt kendskab ejendomsfunktionærerne, er ca. 50% og andelen, som ikke kender ejendomsfunktionærerne, er ca. 20%.

FA09 i fremtiden

Alle deltagere på tværs af organisationer og målgrupper blev til sidst i undersøgelsen bedt om at vælge op til tre områder, som de ønskede, at FA09 skulle have fokus på i fremtiden.

I PAB var de højst prioriterede emner følgende: Energibesparende tiltag, grønne tiltag og effektiv drift i boligområdet

Dette stemmer helt overens med de samlede resultater for alle medlemsorganisationer. Her var de samme emner i top-3 og endda i samme rækkefølge. Medlemsorganisationernes ønsker til fremtidige fokusområder er også helt i tråd med FA09's Strategi 2025. PABs resultater indgår i FA09's samlede arbejde med opfølgning på tilfredshedsanalysen.

Udvikling af nye boligafdelinger i PAB

Nybyggeri der er taget i brug 2022

Afdeling 27 - De Grønne Porte, 101 familieboliger i Egedal Kommune



Afdeling 30 - Anneberg Bakke, 20 familieboliger i Odsherred Kommune



Afdeling 31 - Lerholm, 27 familieboliger i Odsherred Kommune



Afdeling 32 - Æblehaven, 40 familieboliger i Ringsted Kommune



Nybyggeri der tages i brug 2023

Afdeling 33 - Kornerup Kollegiet, 52 ungdomsboliger i Gentofte Kommune.

Afdeling 35 - Tømmerup Parken, 103 familieboliger i Tårnby Kommune

Udviklingsprojekter, der forventes igangsat i 2023

Afdeling 37 - Vallekilde, 34 boliger i Odsherred Kommune.

Afdeling 38 - Stenlængegård, 57 familieboliger i Næstved Kommune.

Afdeling 39 - Bilharziosebygningen, 25 ungdomsboliger i Gentofte Kommune.

Afdeling xx - Lygten, 25 ungdomsboliger i København NV.

Kommende Helhedsplaner**Afdeling 6 - Vinkelhusene**

Der er nedsat en styregruppe bestående af medlemmer fra afdelingsbestyrelsen, organisationsbestyrelsen og projektchef Henrick Poulsen fra FA09. PAB har afsat 1.8 mio. kr. til at få lavet en ansøgning om støtte til renovering til Landsbyggefonden.

Styregruppen har valgt Kuben Management som bygherrerådgiver til dette arbejde.

Afdeling 8 - Brøndby Strand***Renovering***

Nedrivningen af de to højhuse er færdig og der skal nu arbejdes med en helhedsplan for renovering af lavhusene, hvor der er ønske om tilgængelighedsboliger. Der er nedsat en styregruppe bestående af medlemmer fra afdelingsbestyrelsen, organisationsbestyrelsen og projektchef Henrick Poulsen fra FA09.

Boligsocial indsats

Brøndby Strand kan risikere ikke at få støtte fra Landsbyggefonden til den boligsociale indsats når denne udløber i 2025. Repræsentanter fra organisationsbestyrelsen har sammen med administrationen deltaget i en workshop omkring drøftelse af boligsocial indsats i Brøndby med udgangspunkt i et samarbejde mellem boligorganisationerne lokalt og uden hjælp fra Landsbyggefonden.

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 2022 blev varetaget af FA09 i samarbejde med både organisations- og afdelingsbestyrelserne.

Strategi og ledelsesinformation

De overordnede rammer for FA09 fastsættes i strategiske handleplaner, der årligt godkendes af FA09's bestyrelse. I december 2022 godkendte FA09's bestyrelse administrationens ledelsesrapport og de mål der var opnået. Resume af ledelsesrapporten kan læses i referat fra FA09's bestyrelsesmøde den 7. december 2022.

Arbejdet med effektivisering og udvikling vil fortsat være centralt med udgangspunkt i de fastlagte effektiviseringsmål frem mod 2026. Med Strategi 2025 vil fokus være rettet mod optimering, samtidig med, at vi vil være en aktiv medspiller i den bæredygtige udvikling. De tre overordnede mål for FA09 er:

- høj beboer- og bestyrelsestilfredshed
- et konkurrencedygtigt administrationshonorar
- høj medarbejdertilfredshed

Der er i november 2022 igangsat en beboer-, bestyrelses- og organisationsbestyrelsestilfredshedsundersøgelse samt en medarbejdertilfredshedsundersøgelse i PAB.

For yderligere information om FA09 henvises til Strategi 2025 og FA09's årsberetning, der begge kan læses på FA09's hjemmeside www.fa09.dk

Årsregnskaber 2022

Boligorganisationens regnskab 2022

Regnskabet udviser et underskud på kr. 3.171.091. Underskuddet skyldes i al væsentlighed at:

- 532 Organisationen har fået negativ rente af arbejdskapitalen.

Underskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr.44.457.521.

Boligafdelingernes regnskaber 2022

Afdeling 1 - Postparken

Regnskabet udviser et overskud på kr. 88.126, svarende til 0,20 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, besparelse på afregning af vand, da forbruget har været mindre under byggesagen, samtidig med at forbruget for tidligere år er korrigeret efter måler aflæsning. Forsikringerne har været i udbud, og der ikke skal henlægges til dispositionsfonden, da denne er over minimum. Det skal dog bemærkes, at el-udgifterne er steget som følge af el udgifter til elevator og ventilation, flere udgifter til renholdelse herunder skadedyrsbekæmpelse. Samtidig er udgifter til almindelig vedligeholdelse øget og afdelingen har fået en renteudgift på grund af negativ mellemregning.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 2 - Brunevang

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.154.977, svarende til 2,83 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at arbejdet vedrørende videoovervågning er blevet forsinket og der er derfor ikke afskrevet det budgetterede beløb. Afskrivningen vil blive budgetteret igen i 2024. Samtidig har der været betydelig færre udgifter vedrørende almindelig vedligeholdelse. Derudover har der været færre udgifter til beboerarrangementer og udgiften til advokat har været lavere end forventet. Der har i året været flere udgifter til el som følge af højere priser, samtidig med afdelingen ikke har fået en positiv forrentning af deres mellemregning.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 4 - Kagshusene

Regnskabet udviser et overskud på kr. 976.589, svarende til 2,23 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at udgiften vedrørende almindelig vedligeholdelse har været lavere end forventet. Samtidig er der ikke henlagt til PAB's dispositionsfond, da denne er over minimum.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 5 - Hvidovrevej

Regnskabet udviser et overskud på kr. 162.516, svarende til 2,54 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, regulering af kollektiv råderetsager samt at afdelingen ikke skal henlægge til dispositionsfonden. Dette modsvares dog delvist af flere udgifter til almindelig renholdelse.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 6 - Vinkelhuse

Regnskabet udviser et overskud på kr. 595.405, svarende til 2,01 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, forsikringerne har været i udbud hvilket har medført en besparelse, og at der ikke skal indbetales til dispositionsfonden, da denne er over minimum. Samtidig er de kollektive råderetssager genberegnet og reguleret, hvilket har medført en ekstraordinær indtægt til afdelingen vedrørende renter og for meget afskrevet tidligere år. Dette opvejes dog til dels af vandprisen, som er steget med 20%. Desuden har der været ekstraordinære udgifter til snerydning primo 2022 og en mindre renteindtægt end forventet.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 7 - Voldgården

Regnskabet udviser et overskud på kr. 308.684, svarende til 2,18 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, der har været et lavere finansieringsbehov grundet færre udgifter til forbedringsarbejdet vedrørende skimmelsager etape 2, hvilket er ensbetydende med lavere låneydelser end budgetteret.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 8 - Brøndby Strand

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.383.579, svarende til 3,19 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, færre udgifter vedrørende vand, renholdelse og almindelig vedligeholdelse samtidig med der ikke er henlagt til PAB's dispositionsfond, da den er over minimum. Der har i året dog været flere udgifter til renovation og el.

Kr. 173.038 er brugt til afskrivning af byggesagen vedrørende Fremtidens Brøndby Strand. Kr. 1.210.541 er overført til resultatkontoen.

Afdeling 9 - Televænget

Regnskabet udviser et overskud på kr. 861.630, svarende til 4,48 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at forsikringerne har været i udbud og afdelingen har dermed opnået en besparelse. I budgettet for el udgifter er der indregnet en el udgift til Tårnby kommune, denne bliver dog ikke opkrævet og er ligeledes tilbageført for 2020 og 2021. Der henlægges ikke til dispositionsfonden, da denne er over minimum og da tagsagen ikke er færdig er lånet ikke hjemtaget. Det skal dog bemærkes, at der har været et merforbrug på både almindelig vedligeholdelse og planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 10 - Middelgrundsvej

Regnskabet udviser et underskud på kr. 76.376, svarende til -1,07 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, højere forbrug af vand, end forventet ved budgetlægning, samt flere udgifterne til almindelig vedligeholdelse. Derudover er afviklingen af tidligere års overskud væsentlig mindre end budgetteret, da afdelingen fik underskud i 2021. Ovenstående modsvarer til dels af, at de kollektive råderetsarbejder bad og køkken er genberegnet, og der er indtægtsført renter tidligere år til afdelingen. Det skal også nævnes at afdelingen har haft udgifter til advokat, men at det er dækket af dispositionsfonden.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 13 - Møllen

Regnskabet udviser et overskud på kr. 47.910, svarende til 2,12 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, færre udgifter til vand end budgetteret. Modsat har der dog været flere udgifter til sne- og skadedyrsbekæmpelse.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 14 - Holdkærparken

Regnskabet udviser et overskud på kr. 609.776, svarende til 2,12 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, besparelse på renovation idet kommunen har nedsat gebyrerne, og at der ikke har været samme behov for ekstra renovation. Der skal ikke henlægges til dispositionsfonden da den har nået minimumsgrænsen for henlæggelse. Desuden har der ikke været samme behov for almindelig vedligeholdelse, og der er beregnet renter af kollektiv råderet tidligere år som tilfalder afdelingen.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 17 - Højager

Regnskabet udviser et underskud på kr. 3.666, svarende til -0,19 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, flere udgifter til ejendomsskat, sne- og skadedyrsbekæmpelse. Hvorimod afdelingen ikke har haft udgifter til fælles vand, målerpasning og bidrag til dispositionsfonden.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 18 - Hornemanns Vænge

Regnskabet udviser et underskud på kr. 418.825, svarende til -1,68 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, at udgifterne på lån til helhedsplanen er steget mere end forventet. Derudover har der været flere udgifter til el og afsat beløb vedrørende byggestrøm har været for højt. Til sidst kan det nævnes, at der ikke har været så høje renteindtægter som forventet.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 19 - Springbo

Regnskabet udviser et overskud på kr. 51.307, svarende til 2,24 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at selskabets dispositionsfond har nået maksimumhenlæggelse pr. lejemålsenhed iflg. Landsbyggefondens sats, og derfor opkræves der ikke bidrag til dispositionsfonden. Derudover har der været færre udgifter til almindelig vedligeholdelse og beboeraktiviteter.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 20 - Carl Jacobsens vej

Regnskabet udviser et overskud på kr. 45.136, svarende til 0,59 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingens forsikringer har været konkurrenceudsat og dette har medført en lavere udgift. Samtidig skal der ikke henlægges til PAB's dispositionsfond, da den er over minimum.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 22 - Musvitten

Regnskabet udviser et overskud på kr. 85.863, svarende til 5,26 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har fået tilskud fra boligorganisationen til 5 års gennemgang, hvor udgiften har været afholdt i 2021.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 24 - Aksehuset

Regnskabet udviser et overskud på kr. 730.581, svarende til 26,56 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at besparelse på lån i første regnskabsår er indtægtsført.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 26 - Pladehallen

Regnskabet udviser et overskud på kr. 560.639, svarende til 30,37 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at besparelsen på lån i første års regnskab er indtægtsført.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 27 - De Grønne Porte

Regnskabet balancerer uden over- eller underskud.

Afdelingen har reelt fået et overskud på kr. 867.752 for det første regnskabsår, Beløbet er henlagt til afdelingens reguleringskonto og vil blive brugt til eventuelle mangler/skader ved byggeriet. Overskuddet skyldes, at afdelingen har fået dækkes de første tre måneders ydelser, og dermed opnået en stor besparelse på deres låneudgifter.

Afdeling 28 - Børnehave

Regnskabet udviser et underskud på kr. 85.020, svarende til -11,84 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, flere udgifter på almindelige vedligeholdelse, da 2 gulvafløb der har været defekte og skulle laves om.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 29 - Hermann Koch Gården

Regnskabet udviser et overskud på kr. 6.488, svarende til 0,12 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at der ikke skal henlægges til dispositionsfonden, da den er over minimum, samtidig med udgiften til forsikringer har været lavere end budgetteret. Dette udlignes dog til dels af lavere renteindtægter end forventet.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 32 - Æblehaven

Regnskabet balancerer uden over- eller underskud.

Afdelingen har reelt fået et overskud på kr. 317.341 for det første regnskabsår, Beløbet er henlagt til afdelingens reguleringskonto og vil blive brugt til eventuelle mangler/skader ved byggeriet. Overskuddet skyldes, at afdelingen har fået dækket de første tre måneders ydelser, og dermed opnået en stor besparelse på deres låneudgifter.

Afdeling 36 - Øresundskollegiet

Regnskabet udviser et underskud på kr. 731.310, svarende til -1,62 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, flere udgifter til el som følge af prisen er steget samtidig med udgiften til renovation, er højere, da Københavns Kommune fra 2022 opkræver gebyrer for sortering af mad- og restaffald. Derudover er lejeforhøjelse vedrørende byggesagen overført til byggesagen. Derimod har der været færre udgifter til afskrivninger, da overskud fra 2021 færdig afskrevet flere arbejder. Det skal desuden bemærkes at afdelingens henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning ikke har været tilstrækkelige til at dække forbruget i 2022, derfor er der en driftsudgift på konto 117.

Underskuddet 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.

Der er 5 afdelinger der har haft overskud som er større end 3% af lejeindtægten som hovedsagelig skyldes ekstraordinære forhold.

I en enkelt afdeling har der været et underskud som er større end 3% og det skyldes nødvendigt ikke planlagt vedligehold.

Når man korrigerer for disse ekstraordinære forhold, ligger alle afdelinger indenfor målsætningen.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør per 31. december 2022 kr. 44.457.521, hvoraf der er en disponibel del på kr. 31.610.815. Den bundne del udgør kr. 6.994.

Dispositionsfond prognose

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 31. december 2022 kr. 30.923.376.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til tab ved fraflytning på i alt kr. 258.326 og der er givet tilskud på tab ved lejeledighed på i alt kr. 1.012.392.

Der er givet tilskud i afdeling 1 – Postparken vedrørende kapitaltilførsel i alt kr. 600.000, afdeling 2 – Brunevang vedrørende 5 års eftersyn i alt kr. 518.309, et årligt tilskud til Mågebo på kr. 30.000, medfinansiering af bolig socialt projekt vedrørende 2022 i afdeling 8 – Brøndby Strand på kr. 85.624 og støtte til kulturweekend kr. 25.897, afdeling 110 – Middelgrundsvej advokathonorar i alt kr. 131.642, afdeling 113 – Møllen i alt kr. 75.000 til dækning af driftsudgifter, medfinansiering af bolig socialt projekt vedrørende 2022 i afdeling 118 – Hornemanns Vænge på kr. 92.278 og et tilskud i afdeling 18 – Hornemanns Vænge på kr. 422.616 til hjemfald, afdeling 120 – Henkel i alt kr. 1.618.105 udbudringer og kr. 7.432.596,49 afslutning af byggeregnskab, afdeling 122 – Musvitten 5 års gennemgang i alt kr. 74.382 og kr. 15.000 vedrørende landmåler, samt kr. 55.442 vedrørende udgifter til Sortebrødre Plads og Tobaks byen.

Der har været en tilgang til dispositionsfonden i 2022, vedrørende regulering af tilskud til afdeling 4 – Kagshusene på i alt kr. 3.923.000.

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

Trækningsret prognose

Trækningsretten udgør per 31. december 2022 kr. 46.689.518.

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

PABs Udviklingselskab ApS

Der opført to Andelsboligafdelinger i henholdsvis Vig (Skjoldvig A/B) og Nykøbing Sjælland (Anneberg Bakke). Afdelingerne er knyttet sammen med de to almene boligafdelinger Lerholm og Anneberg Bakke.

Der har været afholdt et bestyrelsesmøde i 2022. Mødet blev afholdt den 7. april 2022. Der pt. ikke nye aktiviteter i gang i selskabet.

På generalforsamlingen den 2. marts 2023 blev selskabets regnskab og beretning for 2022 godkendt.

Udviklingen i økonomiske forhold

PAB har indskudt kr. 2.600.000 i sideaktivitetsselskabet, hvilket fremgår af PABs regnskab konto 715, Kapitalindskud, sideaktiviteter.

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 21.170, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.526.489.

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.

Finansiel styring

Forrentning af investerede midler 2022

PAB har indgået kapitalforvaltningsaftaler med Danske Bank, Nykredit, Nordea og PP Capital. Det har været et hårdt år at være obligationsejer i. Der har været store negative afkast over hele linjen i 2022.

Det negative afkast skyldes udelukkende kursfaldet på obligationer. Som følge af lovændring, så skal kurstab på obligationer tages af henlæggelserne på konto 401 i afdelingerne og driften i organisationerne, og deraf påvirkes arbejdskapitalen.

Hvis man ikke har brug for at bruge de opsparede midler i nærmeste fremtid, betyder den lave kurs ikke så meget, da markederne forventer, at kurserne retter sig på sigt.

Afkastet på PABs investerede midler har i regnskabsåret været på ca.:

- Danske Bank – opnået afkast på -11,21%
- Nykredit – opnået afkast på -10,65%
- PP Capital – opnået afkast på -8,62%
- Nordea – opnået afkast på -7,41% (REPO -5,01%)

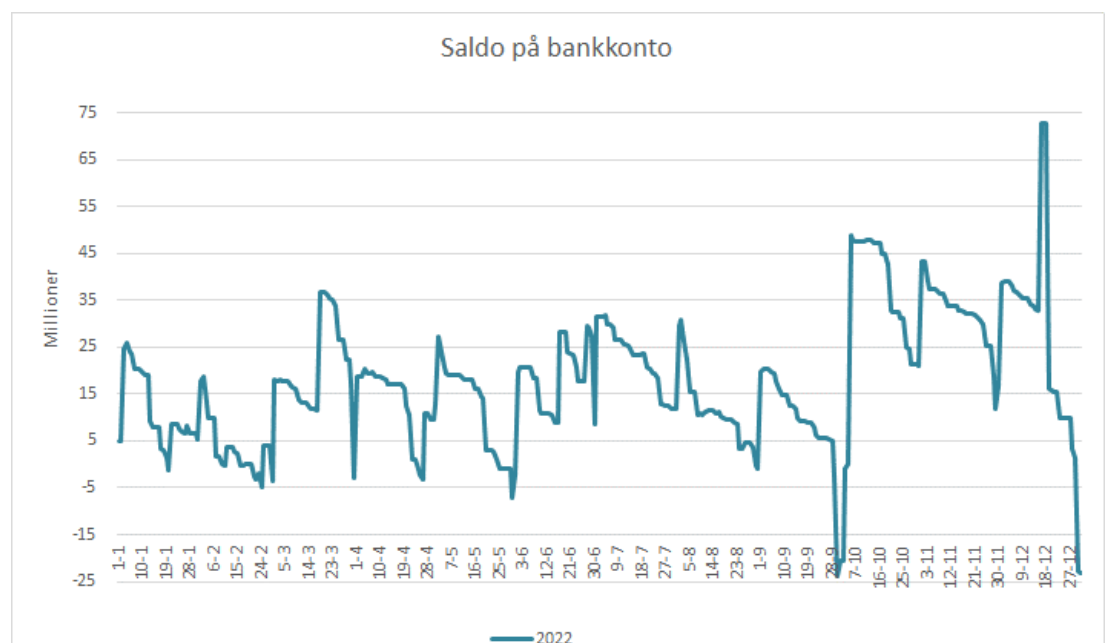
Gennemsnittet af de opnåede resultater ligger omkring middelfkastet, set i forhold til de markedsvilkår og muligheder der er for investeringer for almene boligorganisationer. Danske Bank og Nykredit Bank har lidt længere varighed på obligationerne,

som giver et større afkast, men også en større risiko. I 2022 var det ikke en god strategi, selvom der i 2022 ikke var nogen gode strategier. Idet et tab på 8-9% kan karakteriseres som værende et afkast i den gode ende.

Selvom det stadig er målet at få positivt afkast 2023, og dette også forventes af markedet, så må vi sande, at det er omskiftelige tider og der er en risiko for, at vi i 2023 opnår et mindre negativt afkast. Forventningen er dog stadig et mindre positivt afkast.

Likviditetsstyring

Nedenstående er en graf over likviditeten i regnskabsåret 2022.



Likviditeten har på grund af byggesager haft nogle enkelte større afstikkere i begge retningen inden af repo-forretningerne har kunne blive tilpasset.

I 2022 har der stort set kun været negative afkast på obligationer gennem hele året. Derfor er der ikke flyttet noget likviditet fra driftsbank til obligationer.

Dog ser administrationen løbende på, om der er mulighed for og om det er hensigtsmæssigt at anbringe flere af organisationens likvide midler i obligationer mm. eller udlåne likviditet til byggesager.

Dette kræver en analyse af afdelingernes behov for at trække på deres henlæggelser over de næste år og hvilke større sager der er eller påtænkes udført i afdelingerne.

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 2026 i forhold til regnskab 2022.

Nedenstående er angivet de konti, hvor afdelingerne har størst effektiviseringspotentiale: Vandudgifter (konto 107), renovation (konto 109), energiforbrug (konto 111), almindelig vedligeholdelse (konto 115) og udgifterne til istandsættelse ved fraflytning (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%.

I 2021 blev der indgået en ny aftale mellem Ministeriet, KL og BL om effektivisering af den almene sektor. Aftalen bygger videre på den aftale der blev indgået for perioden 2014 – 2020. Den nye aftale er indgået under hensyntagen til at der stadig er et

stort effektiviseringspotentiale i sektoren. I aftalen sættes et ambitiøst effektiviseringsmål for den almene sektor på 1,8 mia. kr., hvor af de 1,5 mia. kr. forudsættes at komme fra driftseffektiviseringer og 0,3 mia. kr. kommer fra energieffektiviseringer.

Implementeringen af aftalen organiseres som hidtil, der vil således løbende blive fulgt op på indfrielsen af måltallet fra den statslige effektiviseringsenhed, med udgangspunkt i den eksisterende benchmark- og baselinemodel.

Af aftalen fremgår det at måltallet for driftseffektiviseringer i perioden 2021-2026 på 1,5 mia. kr. nedskrives med det samlede effektiviseringsomfang, der er indfriet ud over måltallet for aftaleperioden 2014-2020 og det skal være indfriet senest med regnskaberne for 2026.

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2022, er den samlede status for effektivisering i PABs afdelinger, at der er opnået en målfrielse (baselinemodellen) på 14,1% svarende til kr. 18.458.707, der mangler således en effektivisering på 2,3% frem mod 2026 det endelige mål i 2026 på 16,4%.

Ovenstående beregning er korrigeret for overgang til individuel afregning af vand i afdeling 2 Brunevang, 4 Kagshusene og 9 Televang.

Opfølgning på måltal vil blive fremlagt sammen med årsregnskaberne. Derudover sættes der fokus på at energioptimere afdelingerne med udgangspunkt i de kommende energimærker.

Det fremgår yderligere af aftalen om effektivisering af den almene sektor i 2021-2026, at der fortsat er 20% af de samlede boligafdelinger, som endnu ikke er effektive, når man måler dem med benchmarkmodellen (den der viser rød, gul og grøn i dokumentationspakken) og at disse typisk, men ikke udelukkende er mindre boligafdelinger.

Dette gælder også for PAB, hvor afdeling 5, 10, 17, 20 og 22 er såkaldt "røde afdelinger", hvilket betyder at der er mindst 30% mindre effektive end de bedste sammenlignelige afdelinger.

Boligorganisationer der har afdelinger med lave effektiviseringstal over en årrække, skal udarbejde obligatoriske effektiviseringshandleplaner som skal drøftes på de årlige styringsdialogmøder, hvorfor der bør være fokus på disse afdelinger. Administrationen anbefaler PAB at fastsætte et mål om at alle afdelinger som minimum er "gule afdelinger, medmindre der er helt særlige forhold der gør sig gældende.

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

Dokumentation

I forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2022, er den samlede status for effektivisering i PAB's afdelinger, at der er opnået målindfrielse på 14,1% svarende til kr. 18.458.707.

Med baggrund i de analyser der er lavet i forbindelse med gennemgang af afdelingernes effektiviseringspotentialer, har organisationsbestyrelsen besluttet at fokusere på samdrift mellem afdelinger 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 afdelingernes 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.

For at komme helt i mål foretager driften 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), afdelingernes energiforbrug samt nye mulige 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 17. november 2022 afdelingernes budgetter for 2023 og kunne konstatere, at de gennemførte effektiviseringstiltag kunne aflæses i afdelingernes budget.

Budgettet i afdeling 18 blev ikke godkendt på afdelingsmødet og er sendt til administrativ behandling i kommunen.

Huslejeforhøjelserne 2023

Afdeling		Afgiftsforhøjelse i %	Leje pr. m ²
PAB afd. 1	Familieboliger	-2,76 %	956 kr.
	Familieboliger m/elevator	-2,76 %	1.001 kr.
PAB afd. 2	Familieboliger	-2,44 %	865 kr.
	Dublexboliger	-2,23 %	1.059 kr.
	Nybyg	3,42 %	1.061 kr.
PAB afd. 4	Gl. afd. 4	1,31 %	1.008 kr.
	Nybyggeri (tagboliger)	2,74 %	1.065 kr.
	Voldfløjen 11-21	-0,36 %	982 kr.
PAB afd. 5		4,84 %	956 kr.
PAB afd. 6		3,45 %	844 kr.
PAB afd. 7		0,00 %	870 kr.
PAB afd. 8	Familie/ungdomsboliger	1,87 %	894 kr.
	TP 56, tidl. Mågebo	3,85 %	1.169 kr.
	Ældreboliger	-4,17 %	1.176 kr.
PAB afd. 9	Familieboliger	2,37 %	908 kr.
	Ældreboliger	3,20 %	1.248 kr.
PAB afd. 10	"Gamle" boliger	4,22 %	995 kr.
	Tagboliger	5,41 %	1.200 kr.
PAB afd. 13	Familieboliger	0,00 %	1.072 kr.
	Ungdomsboliger	0,00 %	880 kr.
PAB afd. 14	Familieboliger	3,00 %	1.080 kr.
	Ungdomsboliger	3,00 %	906 kr.
PAB afd. 17		1,51 %	1.050 kr.
PAB afd. 18		5,97 %	1.002 kr.
PAB afd. 19		4,02 %	1.173 kr.
PAB afd. 20		2,06 %	1.230 kr.
PAB afd. 22		3,05 %	1.165 kr.
PAB afd. 24	Familieboliger	-0,59 %	1.331 kr.
	Ungdomsboliger	3,19 %	1.095 kr.
PAB afd. 26		0,00 %	1.326 kr.
PAB afd. 27	Familieboliger	1,84 %	1.182 kr.
	Seniorboliger	1,84 %	1.182 kr.
PAB afd. 28		0,79 %	974 kr.
PAB afd. 29		0,00 %	872 kr.
PAB afd. 32		3,86 %	931 kr.
PAB afd. 36		2,94 %	966 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 27. april 2023

Nikolaj Jørgensen
formand

Kai Dinesen
næstformand

Børge Stendersø

Jens Gregersen

Jan Brock-Jørgensen

Kent Just Christensen

Per Steinmeier