



Postfunktionærernes Andels-Boligforening

BERETNING

2024



Indholdsfortegnelse

Bestyrelsens beretning 2024	3
Indledning	3
Året der er gået	3
Organisationsbestyrelsen	3
Udlejning	5
Tilsyn i kommuner	5
Udvalg nedsat af organisationsbestyrelsen	6
Udvikling af nye boligafdelinger i PAB	8
Udviklingsprojekter, der forventes igangsat i 2025	8
Udviklingsprojekter, der forventes igangsat i 2026 og senere	10
Fremtidens kvarterhus ifm. Fremtidens Brøndby Strand	11
Kommende Helhedsplaner	12
Boligsocial medarbejder i PAB	14
Øresundskollegiet	14
Kapitalforvaltning	14
FA09 - Forretningsførelsen	15
Årsregnskaber 2024	16
Boligorganisationens regnskab 2024	16
Boligafdelingernes regnskaber 2024	16
Arbejdskapital	22
Dispositionsfond prognose	22
Trækningsret prognose	23
PABs Udviklingselskab ApS	23
Økonomistyring	24
Ledelsesinformation	24
Finansiell styring	24

Forrentning af investerede midler 2024	24
Likviditetsstyring	25
Kapacitetsstyring	25
Aktivitetsstyring	25
Egenkontrol	26
Ledelsesforankring	26
Analyse og effektiviseringstiltag	26
Effektiviseringsmål for afdelinger	26
Dokumentation	27
Væsentlige konklusioner	29
Organisationsbestyrelsen	32

Bestyrelsens beretning 2024

Indledning

Bestyrelsens årsberetning omhandler de væsentligste forhold og beslutninger for perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024 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 Niels Kristian Bjerg som næstformand. Formandskabet består af formand Nikolaj Jørgensen og næstformand Niels Kristian Bjerg.

Det har igen i år 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.

Når man kigger tilbage på året 2024, har det været en rigtig spændende år for bestyrelsen og vi har ved flere lejligheder mødt mange af afdelingsbestyrelserne når vi har været rundt ude i afdelingerne. Dette sker enten ved beboermøder eller når organisationsbestyrelsens medlemmer deltager i forskellige gøremål som kontaktpersoner.

Sidste år brugte vi lidt tid på at berette om, at bestyrelsen var en del af en lærende organisation, hvilket også gør at vi hele tiden støder på nye muligheder, men også udfordringer. Dog er det vigtig at tilkendegive, at når man har en bestyrelse med så stor diversitet som PAB's bestyrelse er sammensat af, så bliver man også altid mødt af positive dialoger og et godt samarbejds-klima.

De forskellige udvalg og de gode dialoger sikrer, at alle bliver hørt og at bestyrelsen løfter i flok og at alle tager ansvar. Samtidig oplever vi også, at afdelingsbestyrelserne er blevet mere vidende om de muligheder de har og på hvilke måder de kan få hjælp enten gennem organisationsbestyrelsen eller gennem FA09 som administration. Det betyder en del flere besøg hos de bestyrelser som ønsker sparring og hjælp, hvilket er meget givende for os i organisationsbestyrelsen.

Omkring udvikling på boligsiden har PAB gang i mange forskellige ting. Vi kan blandt andet nævne, at vi forsøger at få en ny afdeling i gang i Næstved, samt at PAB deltager i at sikre en mere uafhængig daglig drift i blandt andet afdeling Televang. Dette blev virkeligheden da vi desværre oplevede, at Tårnby Kommune op-sagde en institution, der var lejet ud som erhvervslejemål og en del af boligafdelingen. En sådan opsigelse kan mærkes i økonomien og for at sikre en større uafhængighed af erhvervslejemål bliver der nu forsøgt opført boliger.

Med baggrund i den lektie er PAB og FA09 også blevet mere opmærksomme på afdelinger med erhvervslejemål og vi vil gøre hvad vi kan for at sikre disse mod de meget store tab som kan komme til at ramme afdelingernes økonomi og dermed drift og huslejekrone.

Nu er det jo sådan at bestyrelsen ikke ville kunne håndtere alle disse ting uden en dygtig administration og medarbejdere i PAB. FA09 understøtter sammen med vores ejendomsfunktionærer på bedste vis de opgaver som ligger i dagligdagen, og traditionen tro vil jeg på bestyrelsens veje sende de varmeste og mest taknemmelige tanker til alle vores ejendomsfunktionærer og ansatte på Stationsparken. Ingen nævnt og ingen glemt, men uden Regnskabsafdelingen, Driftsafdelingen, Byg, Udlejningen og Ledelses & udviklingsafdelingen, så ville vi slet ikke have nået et så flot resultat. Og vi kan glæde os over at medarbejdertilfredsheden i både PAB og FA09 er meget høj.

Kasper skal heller ikke glemmes, da det er ham som er "kaptajnen på broen" og leder skibet sikkert gennem storm og rørte vande via sin ledergruppe. Det er i denne gruppe vores visioner og strategier omskrives fra ord til handling og så siden bliver et styringsværktøj i hele administrationen. Dermed er ringen også lukket og ALLE i FA09 og PAB skal have de dybeste og mest rosende ord med fra en meget taknemlig og oprigtig glad organisationsbestyrelse.

Udlejning

Der er i øjeblikket ingen udlejningsvanskeligheder i PAB, dog er der en undtagelse for boligerne i De Grønne Porte, som ofte udlejes til beboere med kort anciennitet på ventelisten eller gennem Boligporten. Det skal dog understreges, at der ikke er ledige boliger i afdelingen.

Opfølgning på rykkere, lejerestancer og udsættelser

Som følge af den stigende inflation og de markante prisstigninger på varme og el følger vi nøje udviklingen i antal rykkere, lejerestancer og udsættelser i boligafdelingerne.

I 2024 har der ikke været væsentlige ændringer i antallet af udsendte rykkere sammenlignet med tidligere år. Dog har antallet af rykkere i afdeling 8 været fordoblet de seneste tre år. Det skal understreges, at selvom antallet af rykkere er steget, betyder det ikke, at flere sager bliver sendt til advokat. I stedet betales huslejen typisk efter betalingspåmindelserne.

Derudover skal det oplyses, at vi har set et fald i antallet af udsættelser i de seneste år. Her præsenteres udviklingen over de sidste 5 år:

Oversigt over udsættelser i PAB fra 2020-2024:				
2020	2021	2022	2023	2024
7	8	10	6	5

Tilsyn i kommuner

Styringsdialog møder 2024

Der har i 2024 været afholdt styringsdialogmøder med Brøndby, Gentofte, Glostrup, Ishøj, København, Odsherred, Ringsted og Rødovre Kommune. Møderne har været gode og der har været en positiv tilbagemelding på de indberettede dokumentationspakker.

Udvalg nedsat af organisationsbestyrelsen

Boligsocialt udvalg

Det boligsociale udvalg består af: Børge Stendersø, Kent Just Christensen, Hassan Maanaki og Niels Kristian Bjerg.

Der har været afholdt to møder i årets løb.

Honorarudvalg

Honorarudvalget består af: Kai Dinesen, Elsebeth Reventlow og Kent Just Christensen.

Der har været afholdt et møde i årets løb.

Kommunikationsudvalg

Kommunikationsudvalget består af: Jens Gregersen og Elsebeth Reventlow.

Der er udgivet fire beboerblade i årets løb.

Sommerhusudvalg

Sommerhusudvalget består af: Børge Stendersø og forretningsudvalget.

Der har været afholdt fire sommerhusbesigtigelser i årets løb.

Sommerhuset i Sverige er sat til salg hos mægler i Sverige.

Byggeudvalg

Byggeudvalget består af: Nikolaj Jørgensen, Niels Kristian Bjerg, Børge Stendersø og Kai Dinesen.

PAB vil gerne bygge flere nye boliger. Derfor er der nedsat et byggeudvalg, der bl.a. skal have den overordnede styring af PAB's nybyggerier.

Byggeudvalgets opgaver spænder bredt, da de har ansvaret for at sætte retningen for de overordnede målsætninger for PAB's nybyggerier og større renoveringer. Udvalget skal bl.a. vurdere, hvor det geografisk giver mening at bygge nye PAB-afdelinger og hvilke typer boliger, der skal bygges. Byggeudvalget skal også være med til at definere, hvilke krav PAB fremadrettet skal sætte som bygherre, når der bygges nyt og renoveres. Det gælder bl.a. bæredygtige tiltag, byggeprogrammer, kvaliteten og valg af materialer, økonomi, krav til entreprenører osv.

Det er ligeledes byggeudvalget, der varetager de indledende processer, når der opstår en mulighed for at bygge nye afdelinger. Udvalgets opgave er bl.a. at vurdere økonomien, udlejningsmulighederne og sammenhængen med eksisterende afdelinger og evt. fællesdrift i et potentielt projekt.

På baggrund af de vurderinger udarbejder byggeudvalget en indstilling til organisationsbestyrelsen, der så tager endelig stilling til, hvorvidt projektet skal realiseres eller ej.

Nybyggerierne rundt omkring på Sjælland er til gavn for både eksisterende beboere, men også til de mange medlemmer, som står på venteliste og gerne vil have en god almen bolig til en fair pris.

Der arbejdes på udarbejdelse og gennemførelse af bæredygtige byggeprogrammer i PAB.

Udvikling af nye boligafdelinger i PAB

Afdeling 34 - Højskolesletten - 20 familieboliger i Kirke Såby (Lejre)

Afdelingen er under opførelse som rækkehusbebyggelse i et plan, og kommer til at indeholde 20 familieboliger i et plan.

Indflytning forventes i 4. kvartal 2025.



Foto: PAB

Udviklingsprojekter, der forventes igangsat i 2025

Afdeling 38 - Stenlængegård, 57 familieboliger i Næstved Kommune.

Der er foretaget en markedsdialog med 3 interesserede totalentreprenører, med positiv tilbagemelding om realiserbart projekt modtaget fra alle 3 totalentreprenører.

På baggrund af markedsdialogen er materialet finjusteret og klar til kommune dialog. Det forventes at der kan indgås TE kontrahering i 2025, med fysisk opstart primo 2026.

Afdeling 39 - Slotsparken (Bilharziøsebygningen), 27 ungdomsboliger i Gentofte Kommune.

Planlægningen med Gentofte kommune er igangsat. Der skal søges dispensation i Fredningsnævnet til arealfredningen for den nødvendige terrænregulering. Behandlingstiden forventes at være 3-5 mdr. herefter kan projekteringen igangsættes.



Visualisering: Over Byen Arkitekter

Afdeling xx - Lygten, 25 ungdomsboliger i København NV.

Vi afventer CW Obel's tilbagemelding på en tilbudt grundkøbssum, som skal vedtages i CW Obel's bestyrelse, forventes afklaret 3. kvartal 2025.

Afdeling 9 - Televang

I Televang planlægges et bofællesskab med 32 familieboliger 2-3 plan. Boligerne opføres som et fortætningsprojekt, hvor en eksisterende børneinstitution transformeres til bofællesskabets fællesarealer og 2 boliger.

Der suppleres med 30 boliger opført dels på eksisterende bygning, dels i 2 bygninger placeret på institutionens nuværende friareal.

Skema A godkendelse forventes 2. kvartal 2025 og en indflytning i 2027.



Visualisering: ERIK Arkitekter

Udviklingsprojekter, der forventes igangsat i 2026 og senere

I PAB arbejder vi p.t. med kommende boligprojekter:

Bispevej, V. Frederiksborgvej 59, Nordvest

AKF har rettet henvendelse om muligheden for at indgå en hensigtserklæring om ca. 2000 m² almene boliger på Bispevej.

Byggemulighed ca. 20-25 boliger.

Ringsted ny bydel

Der arbejdes på at opføre flere boliger i Ringsted Kommune, PAB's nuværende afdelinger i Ringsted har lange ventelister og der er stor efterspørgsel på almene boliger i Ringsted.

Den nye Ringsted bane som gør det nemt at komme til København og Ringsteds placering gør, at virksomheder slår sig ned i Ringsted Kommune og dermed opstår der mangel på arbejdskraft og dermed også på boliger.

Vi arbejder hen imod at vi i løbet af 1. kvartal 2026 kan igangsætte et nybyggeri af 50-60 almene familieboliger i Ringsted Kommune.

Østre Gasværk

PAB vandt to byggefelter i marts 2025 på knap 14.000 m² ca. 170 boliger ved Østre Gasværk i Offentligt udbud. Vi påregner at den fysiske etablering påbegyndes senest 3-4 kvartal 2026

Vig (Lerholm etape 2)

Vi er i dialog med lodsejere omkring de jordlodder som støder op mod Lerholm for at kunne udvide den eksisterende afdeling med 12 ekstra lejemål, det vil gøre afdelingen mere robust og styrke driften i området ved at der er flere lejemål. Forventet byggestart start 2026

Fremtidens kvarterhus ifm. Fremtidens Brøndby**Strand**

Realdania og Landsbyggefonden er gået sammen om en indsats, der skal nytænke og udvikle centrale mødesteder i tilknytning til almene boligområder. Ambitionen er at skabe kvarterhuse, der fremmer fællesskaber på tværs af boligområderne og byen omkring dem, og som dermed bidrager til trivsel og større sammenhængskraft. Boligselskabet Tranemosegård, PAB og Arealudviklingselskabet for Fremtidens Brøndby Strand er sammen blevet udvalgt til et udviklingsprojekt.



Foto: Lisbeth Hjort

Kommende Helhedsplaner

Renovering

Afdeling 1 - Postparken

Infrastrukturprojekt og færdiggørelse af udearealer mv. i forbindelse med helhedsplanen, der blev afsluttet marts 2022.

Projektet omfatter LAR projekt, etablering af P-pladser, nedgravede affaldsløsninger, kloakrenovering, beplantning, udendørs mødesteder orangeri mm.

Nyt fælleshus efter nedrivning af garager. Projektet skal godkendes af beboerne i maj.



Visualisering: Opland Landskabsarkitekter

Afdeling 6 - Vinkelhusene

Der er nedsat en styregruppe bestående af medlemmer fra afdelingsbestyrelsen, organisationsbestyrelsen og projektchef Henrick Poulsen fra FA09.

Tårnby Kommune har givet tilsagn til at prækvalificere projektet i LBF. LBF har meddelt deres besigtigelse til foråret 2025.

Afdeling 8 – Brøndby Strand, Lavhusene

Totalrenovering. Ude: Nyt tag, nye facader, vinduer og døre. Inde: Udskiftning af

alle tekniske installationer, nye gulve, nye badeværelser og potentielt også nye køkkener. Forventet udførelse ultimo 2028 til 2031. Projektet er så omfattende, at der er planlagt fuld genhusning.



Foto: PAB

Boligsociale helhedsplaner

Afdeling 8 - Brøndby Strand

Der er sendt prækvalifikationsansøgning til Landsbyggefonden om forlængelse af den boligsociale indsats 2025 – 2029. Organisationsbestyrelsen har godkendt at medfinansiering til helhedsplanerne betales af PABs dispositionsfond.

Afdeling 18 – Hornemanns Vænge

Der er sendt prækvalifikationsansøgning til Landsbyggefonden om forlængelse af den boligsociale indsats 2025 – 2029. Organisationsbestyrelsen har godkendt at medfinansiering til helhedsplanerne betales af PABs dispositionsfond.

Boligsocial medarbejder i PAB

For at understøtte PAB's strategi og ønske om mere fokus på social bæredygtighed blev det efter PAB's strategiseminar i 2022 besluttet at ansætte en tværfaglig bolig-social medarbejder.

Therese Lassen blev ansat i marts 2024. Hun har haft sin gang i alle 25 boligafdelinger og har i samarbejde med afdelingsbestyrelser og driftspersonale støttet op om og sikret social sammenhæng blandt beboerne i afdelingerne og samtidig været katalysator for videndeling til de andre PAB-afdelinger.

Øresundskollegiet

Øresundskollegiet har modtaget en bevilling på kr. 4.997.200 fra Villum Fonden til at realisere projektet "ØK's grønne gårdhaver". Kollegiets udearealer mellem boligblokkene skal forvandles til grønne oaser, der fremmer fællesskab, biodiversitet og bæredygtighed.

Gårdhaverne er en del af en større helhedsplan, der skal gøre Øresundskollegiet til et forbillede for, hvordan man kan skabe grønne korridorer og oaser i byen, til gavn og glæde for både beboere og lokalområde.

De nye gårdhaver kommer samtidig til at styrke Øresundskollegiets rolle som et grønt samlingspunkt for nærområdet. Her vil både børn og voksne kunne nyde mere varierede beplantninger, afslappende opholdszoner og forbedrede lege- og trafikforhold.

Kapitalforvaltning

Der er kommet nye regler i forbindelse med kapitalforvaltning og PABs organisationsbestyrelse har i samarbejde med en uvildig rådgiver fået udarbejdet en investeringsstrategi og udbudt kapitalforvaltningen.

FA09 - Forretningsførelsen

Ifølge PAB's 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 2024 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 november 2024 godkendte FA09's bestyrelse administrationens ledelsesrapport og de mål der var opnået. Resume af ledelsesrapporten kan læses i referat fra FA09's bestyrelsesmøde den 13. november 2024.

Arbejdet med effektivisering er fortsat centralt med udgangspunkt i de fastlagte effektiviseringsmål frem mod 2026.

Strategi 2025 skal sikre den langsigtede værdiskabelse for FA09 og medlemsorganisationerne. FA09's evne til at kommunikere og udnytte de digitale muligheder vil være i fokus og have betydning for organisationens fremtidige bæredygtighed. Fokus er rettet mod optimering, samtidig med, at vi vil være en aktiv medspiller i den bæredygtige udvikling.

FA09 har tre overordnede mål, som er videreført fra Strategi 2020 til Strategi 2025:

- En høj beboer- og bestyrelsestilfredshed
- Et fair administrationshonorar
- En høj medarbejdertilfredshed

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 2024

Boligorganisationens regnskab 2024

Regnskabet udviser et overskud på kr. 2.356.238. Overskuddet skyldes i al væsentlighed at:

- 603 Organisationen har fået positive renter af arbejdskapitalen.

Overskuddet er overført til arbejdskapitalen, der derefter udgør kr.46.332.428.

Boligafdelingernes regnskaber 2024

Afdeling 1 - Postparken

Regnskabet udviser et overskud på kr. 4.211.449, svarende til 8,67 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, afdelingen har fået højere renteindtægter af mellemregning med boligorganisationen end forventet. Derudover har afdelingen fået mere udbetalt vedrørende driftsstøttelån fra Landsbyggefonden.

Overskuddet er brugt til afskrivning af Larprojekt samt projekt vedrørende fælleshus, friarealer og nedrivning.

Afdeling 2 - Brunevang

Regnskabet udviser et overskud på kr. 489.736, svarende til 1,29 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, afdelingen har fået højere renteindtægter af mellemregning med boligorganisationen end forventet. Dette modsvares af at afdelingen har skulle tilbagebetale driftstilskud fra årene 2021 og 2022.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 4 - Kagshusene

Regnskabet udviser et overskud på kr. 54.847, svarende til 0,14 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har fået højere renteindtægter af mellemregning med boligorganisationen end forventet. Dette modsvares af afdelingen har fået ansat en ekstra ressource i 2024.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 5 - Hvidovrevej

Regnskabet udviser et underskud på kr. 92.469, svarende til -1,48 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, udgifter til undersøgelse af skimmelsvamp samt rådgivning i forbindelse med beboerlokale. Udgifterne modsvares til dels af forøgede renteindtægter.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 6 - Vinkelhuse

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.023.958, svarende til 3,86 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har fået højere renteindtægter af mellemregning med boligorganisationen end forventet. Samtidig har der været en besparelse på øvrig renholdelse.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 7 - Voldgården

Regnskabet udviser et overskud på kr. 889.809, svarende til 6,38 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, en besparelse på ejendomsskat og renteindtægt til afdelingen er højere end budget.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 8 - Brøndby Strand

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.655.812, svarende til 3,64 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, højere renteindtægter og besparelse på el.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 9 - Televænget

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.919.609, svarende til 9,55 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, mindre udgift til el og flere renteindtægter end budgetteret.

Overskuddet er brugt til afskrivning af renoveringssagen med tag og ventilation.

Afdeling 10 - Middelgrundsvej

Regnskabet udviser et overskud på kr. 141.590, svarende til 2,10 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har fået 4,11% i positiv rente på grund af positivt kapitalafkast på obligationsbeholdningen. Derudover har udgifterne vedrørende fællesvand, almindelig vedligeholdelse og vaskeri været lavere end forventet.

Kr. 7.941 er brugt til afskrivning af facaderenovering. Kr. 133.649 er overført til resultatkontoen, hvorefter denne er nul.

Afdeling 13 - Møllen

Regnskabet udviser et overskud på kr. 70.719, svarende til 3,13 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, en besparelse på ejendomsskat og flere renter end forventet.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 14 - Holdkærparken

Regnskabet udviser et overskud på kr. 2.760, svarende til 0,01 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har fået højere renteindtægter af mellemregning med boligorganisationen end forventet. Dette modsvares ved, at afdelingen har haft højere udgifter til renovation og almindelig vedligeholdelse samt indkøb af borde og stole til fælleslokale.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 17 - Højager

Regnskabet udviser et overskud på kr. 61.505, svarende til 3,17 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at der har været en besparelse i udgifterne til almindelig vedligeholdelse. Derudover har afdelingen fået 4,11% i positiv rente på grund af positivt kapitalafkast på obligationsbeholdningen.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 18 - Hornemanns Vænge

Regnskabet udviser et overskud på kr. 1.042.654, svarende til 4,22 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har fået højere renteindtægter af mellemregning med boligorganisationen end forventet. Derudover har udgifterne vedrørende ejendomsskat været lavere end forventet. Samtidig er der ikke afviklet på underskud fra tidligere år.

Kr. 1.000.495 er brugt til afskrivning af badeværelser - forprojekt samt MgO-plader.

Kr. 42.160 er overført til resultatkontoen.

Afdeling 19 - Springbo

Regnskabet udviser et overskud på kr. 41.897, svarende til 1,90 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har fået større renteindtægter af afdelingens mellemregning med boligorganisationen.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 20 - Carl Jacobsens vej

Regnskabet udviser et overskud på kr. 13.064, svarende til 0,17 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har fået flere renteindtægter af deres mellemregning med boligorganisationen. Dette modsvarer af at udgifterne til el og gas er blevet højere end forventet i budgettet.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 22 – Musvitten

Regnskabet udviser et overskud på kr. 31.975, svarende til 2,01 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at ejendomsskatten er blevet lavere, samt at afdelingen har fået højere renteindtægter af mellemregning med boligorganisationen end forventet.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 24 - Aksehuset

Regnskabet udviser et overskud på kr. 80.158, svarende til 3,47 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, mindre udgifter til renholdelse, afdelingen har fået højere renteindtægter af mellemregning med boligorganisationen end forventet samt færre udgifter til vaskeri. Indtægterne er opvejet med større udgifter til grundejerforening.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 26 - Pladehallen

Regnskabet udviser et overskud på kr. 80.846, svarende til 5,70 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingen har fået 4,11% i positiv rente på grund af positivt kapitalafkast på obligationsbeholdningen. Derudover har udgifterne vedrørende ejerforeningen været lavere end forventet.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 27 - De Grønne Porte

Regnskabet udviser et underskud på kr. 908.647, svarende til -7,07 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, merudgift til lån, almindelig vedligeholdelse og renovation år 2022 og 2023.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 28 - Børnehaven

Regnskabet udviser et overskud på kr. 17.695, svarende til 2,58 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingens ejendomsskatter er faldet.

Der har i året dog været væsentlig flere udgifter til almindelig vedligeholdelse.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 29 - Hermann Koch Gården

Regnskabet udviser et overskud på kr. 410.992, svarende til 7,68 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, at afdelingens ejendomsskatter er faldet samtidig med at afdelingen har fået 4,11% i positiv rente på grund af positivt kapitalafkast på obligationsbeholdningen og bankkontoen i organisationen.

Kr. 40.973 er brugt til afskrivning af forbedringsarbejdet udskiftning af tag, ventilation mv. Kr. 370.020 er overført til resultatkontoen.

Afdeling 30 – Anneberg Bakke

Regnskabet udviser et overskud på kr. 43.814, svarende til 2,81 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, mindre forbrug til almindelig vedligeholdelse i afdelingen.

Overskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 31 - Lerholm

Regnskabet udviser et underskud på kr. 36.638, svarende til -1,88 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, højere udgifter til lån, ejendomsskat og snebekæmpelse. Dette modsvarer af højere renteindtægt på indestående i selskabet.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 32 - Æblehaven

Regnskabet udviser et underskud på kr. 47.043, svarende til -1,32 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, højere udgifter til grundejerforeningen Nordrup Vestervang i forhold til budgetteret. Det modsvarer dog delvist af, at udgiften til ejendomsskatter er faldet.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 33 - Kornerupkollegiet

Regnskabet udviser et overskud på kr. 234.046, svarende til 7,96 % af de samlede indtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed, besparelse på ejendomsskatter, ejendommens el og varmekonsum samt målerpasning. Derudover en merindtægt vedr. ungdomsboligbidrag for 2023. Besparelsen er opvejet af flere udgifter til trappevask, IT-udgifter, vaskeri og honorar KKIK. Afvigelserne skyldes primært at det er en ny afdeling og budgettet skal tilpasses de faktiske forhold.

Afdeling 35 – Tømmerup Parken

Regnskabet udviser et underskud på kr. 705.979, svarende til -4,21 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, højere forbrug til renholdelse og henlæggelser.

Underskuddet er overført til resultatkontoen.

Afdeling 36 - Øresundskollegiet

Regnskabet udviser et underskud på kr. 3.273.646, svarende til -5,75 % af de samlede indtægter.

Underskuddet skyldes i al væsentlighed, større udgifter til rengøring og trappevask, større eludgifter, vandudgifter fra gammelt år, som ikke var budgetteret samt større udgifter på renovation, da kommunen har hævet udgifterne.

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.

I en enkelt afdeling har der været et underskud som er større end 3% og det skyldes udgiften til rengøring og renovation er steget mere end budgetteret.

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

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen udgør per 31. december 2024 kr. 46.332.428, hvoraf der er en disponibel del på kr. 33.495.722. Den bundne del udgør kr.12.836.706.

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

Dispositionsfond prognose

Dispositionsfondens disponible andel udgør per 31. december 2024 kr. 29.938.906.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden til tab ved fraflytning på i alt kr. 420.571 og der er givet tilskud på tab ved lejeledighed på i alt kr. 498.413.

Der er givet tilskud i afdeling 2 – Brunevang vedrørende 5 års eftersyn i alt kr. 159.906 afdeling 8 – Brøndby Strand medfinansiering af bolig socialt projekt på kr. 85.624, afdeling 113 – Møllen i alt kr. 25.000 til dækning af driftsudgifter, afdeling 18

– Hornemanns Vænge medfinansiering af bolig socialt projekt på kr. 92.278 og et tilskud i afdeling 18 – Hornemanns Vænge på kr. 388.425,75 til hjemfald, afdeling 20 – Henkel i alt kr. 272.780 til udbedringer, afdeling 30 – Anneberg Bakke kr. 22.969 1 års gennemgang samt kr. 60.000 til dækning af driftsudgifter, afdeling 31 - Lerholm kr. 60.000 til dækning af driftsudgifter, afdeling 32 – Æblehaven i alt kr. 120.000 til dækning af driftsudgifter, afdeling 35 Tømmerup Parken i alt kr. 7.177.515 til afslutning af byggeregnskab, afdeling 36 – Øresundskollegiet kr. 100.000 til 50 års jubilæum, kr. 303.063 vedrørende bæredygtighedsprogram og udviklings projekt i Brøndby Strand samt kr. 283.906 vedrørende udgifter til Dovrevej.

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

Trækningsret prognose

Trækningsretten udgør per 31. december 2024 kr. 41.209.832.

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

PABs Udviklingselskab ApS

Der har været afholdt et bestyrelsesmøde i 2024. Mødet blev afholdt den 22. februar 2024. Der pt. ikke nye aktiviteter i gang i selskabet.

På generalforsamlingen den 24. april 2025 blev selskabets regnskab og beretning for 2024 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 2024 udviser et overskud på kr. 13.103, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 2.552.033.

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 2024

Obligationer	Nominal	Kursværdi	Renteindtægter	Kursgevinster	Afkast
Nykredit	145.639.200	141.682.623	3	5.673.147	4,17
Danske bank	69.858.539	65.529.075	1.730.695	1.031.512	4,44
Nordea Repo	104.217.835	103.995.250	4.141.620	1.138.722	5,23
Nordea	113.829.600	112.770.416	790.973	3.783.486	4,28
PP Capital	61.434.719	61.716.516	2.067.793	1.183.871	5,56
I alt	494.979.892	485.693.880	8.731.083	12.810.737	

Likviditetsstyring

Likviditet	Saldo	Renteindtægter
Danske bank	20.017.212	759.445
Nykredit Cibor	6.011.274	311.274
Nykredit - portefølje	1.230	
Danske bank - portefølje	109.810	
Nordea Repo - portefølje	91.273	
Nordea - portefølje	23.869	
PP Capital - portefølje	117.524	
Repo reverse (ikke afsluttet)	45.500.000	137.486
I alt	71.872.193	1.208.205

Likviditeten bliver løbende vurderet i forhold til om der skal investeres i flere obligationer eller bindes i korte aftale indskud i banken. Dette i forhold til likviditetsbehovet 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 yderligere effektiviseringstiltag, der tilgodeser driftsbesparelser på tværs af afdelingerne og organisationen.

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 2028 i forhold til regnskab 2024.

Nedenstående er angivet de konti, hvor afdelingerne har størst effektiviseringspotentiale: Vandudgifter (konto 107), renovation (konto 109), energiforbrug (konto 111) og udgifterne til istandsættelse ved fra flytning (konto 121/122 (117)). Det bør drøftes og vurderes for hver enkelt afdeling hvorvidt indbetaling til vedligeholdelseskonto skal sænkes, da de ligger væsentligt over benchmark for området.

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.

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. PAB har fastsat et mål om at alle afdelinger som minimum er "gule afdelinger, hvilket organisationen har opnået på nuværende tidspunkt.

Dokumentation

Boligorganisationen samlet benchmark

Med baggrund i de analyser der er lavet i forbindelse med gennemgang af afdelingernes effektiviseringspotentiale, har organisationsbestyrelsen besluttet, at administrationen skal se på yderligere effektiviseringstiltag, der tilgodeser driftsbesparelser som fx en styrkelse af samdrift/fællesdriften på tværs af afdelingerne og organisationen,

Disse tiltag skal være medvirkende til at styrke samarbejdet på tværs af afdelingerne og kompetenceudviklingen hos PAB's medarbejdere, samt minimere driftsforstyrrelser hos den enkelte beboer, og brugen af eksterne leverandører, der er en omkostningstung post i afdelingernes regnskaber.

Effektiviseringstal regnskab 2024

Effektivitet for boligorganisationens afdelinger

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Egedal	027	27, De Grønne Porte		i/t	86,3	0,0	0,0
Gentofte	033	33, Korerup Kollegiet		i/t	86,3	0,0	0,0
Gentofte	039	39, Slotsparkens ungdomsboliger		i/t	86,3	0,0	0,0
Lejre	034	34, Højskolesletten		i/t	86,3	0,0	0,0
Næstved	038	38, Stenlængegård		i/t	86,3	0,0	0,0
Odsherred	030	30, Anneberg Bakke		i/t	86,3	0,0	0,0
Odsherred	031	31, Lerholm		i/t	86,3	0,0	0,0
Odsherred	037	37, Vallekilde		i/t	86,3	0,0	0,0
Ringsted	032	32, Æblehaven		i/t	86,3	0,0	0,0
Tårnby	035	35, Tømmerup parken		i/t	86,3	0,0	0,0
Gribskov	011	13, Møllen		72	86,3	87,7	82,4
Rødovre	005	5, Hvidovrevej		73	86,3	80,5	82,4
Københavns	024	24, Strandlodsvej		75	86,3	82,0	82,4
Københavns	036	36, Øresundskollegiet		76	86,3	82,0	82,4
Københavns	020	20, Henkel		78	86,3	82,0	82,4
Gribskov	017	17, Højager		79	86,3	87,7	82,4
Københavns	010	10, Middelgrundsvej		79	86,3	82,0	82,4
Brøndby	008	8, Brøndby Strand		79	86,3	84,5	82,4
Isbjerg	023	22, Jægerbuen		82	86,3	85,5	82,4
Københavns	026	26, Pladehallen		82	86,3	82,0	82,4
Københavns	018	18, Hornemanns Vænge		90	86,3	82,0	82,4
Rødovre	002	2, Brunevang		92	86,3	80,5	82,4
Københavns	004	4, Kagshusene		93	86,3	82,0	82,4
Tårnby	001	1, Postparken		95	86,3	86,7	82,4
Glostrup	019	19, Springbo		97	86,3	83,0	82,4
Tårnby	006	6, Vinkelhusene		97	86,3	86,7	82,4
Brøndby	007	7, Voldgården		100	86,3	84,5	82,4
Tårnby	009	9, Televang		100	86,3	86,7	82,4
Tårnby	012	14, Holdkærparken		100	86,3	86,7	82,4

Effektivitetstal senest opdateret 13-01-2025

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-området og generel fokus på forbrug (brugeradfærd). Ligeledes er der fokus på indbetalingerne til den indvendige vedligeholdelseskonto (b-ordning) og istandsættelse ved fraflytning (maling og gulvbehandling) samt forbedring af afdelingernes energiforbrug. Der arbejdes på at udbyde rengøring af trapper, vaskerier og andre fællesarealer på tværs af alle afdelinger, for på sigt at udnytte stordriftsfordelene ved sådanne tiltag.

Organisationsbestyrelsen godkendte på deres møde den 5. december 2024 afdelingernes budgetter for 2025 og kunne konstatere, at de gennemførte effektiviserings tiltag kunne aflæses i afdelingernes budget.

Huslejeforhøjelserne 2025

Afdeling		Afgiftsforhøjelse i %	Leje pr. m ²
PAB afd. 1	Familieboliger	2,29 %	989 kr.
	Familieboliger m/elevator	2,08 %	1.033 kr.
PAB afd. 2	Familieboliger	0,33 %	887 kr.
	Dublexboliger	0,31 %	1.020 kr.
	Nybyg	2,98 %	1.136 kr.
PAB afd. 4	Gl. afd. 4	2,16 %	1.051 kr.
	Nybyggeri (tagboliger)	2,57 %	1.090 kr.
	Voldfløjen 11-21	2,02 %	1.002 kr.
PAB afd. 5		1,17 %	976 kr.
PAB afd. 6		2,33 %	864 kr.
PAB afd. 7		2,02 %	911 kr.
PAB afd. 8	Familie/ungdomsboliger	1,89 %	931 kr.
	TP 56, tidl. Mågebo	4,00 %	1.202 kr.
	Ældreboliger	2,48 %	1.185 kr.
PAB afd. 9	Familieboliger	-1,53 %	924 kr.
	Ældreboliger	9,51 %	1.432 kr.
PAB afd. 10	"Gamle" boliger	5,18 %	1.063 kr.
	Tagboliger	6,80 %	1.302 kr.
PAB afd. 13	Familieboliger	1,69 %	1.174 kr.
	Ungdomsboliger	2,53 %	972 kr.
PAB afd. 14	Familieboliger	1,96 %	1.101 kr.
	Ungdomsboliger	1,96 %	925 kr.
PAB afd. 17		0,67 %	1.119 kr.
PAB afd. 18		0,99 %	1.026 kr.
PAB afd. 19		1,26 %	1.202 kr.
PAB afd. 20		2,61 %	1.272 kr.
PAB afd. 22		2,74 %	1.233 kr.
PAB afd. 24	Familieboliger	0,07 %	1.335 kr.
	Ungdomsboliger	-0,54 %	1.079 kr.
PAB afd. 26		1,92 %	1.351 kr.
PAB afd. 27	Familieboliger	3,72 %	1.238 kr.
	Seniorboliger	3,72 %	1.238 kr.
PAB afd. 28		0,00 %	1.046 kr.
PAB afd. 29		0,00 %	972 kr.
PAB afd. 30		4,85 %	1.095 kr.
PAB afd. 31		8,01 %	1.098 kr.
PAB afd. 32		6,34 %	1.051 kr.
PAB afd. 33		0,00 %	1.532 kr.
PAB afd. 35		2,90 %	1.294 kr.
PAB afd. 36		3,00 %	1.178 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 24. april 2025

Nikolaj Jørgensen
formand

Niels Kristian Bjerg
næstformand

Børge Stendersø

Jens Gregersen

Kens Just Christensen

Elsebeth Reventlow

Kai Dinesen